Nijmegen



bestemmingsplan

Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift

Regels

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift

IDN: NL.IMRO.0268.BP33600-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Regels

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 22

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **27**
Artikel 3 Agrarisch 27
Artikel 4 Bedrijventerrein 29
Artikel 5 Groen 35
Artikel 6 Verkeer 37
Artikel 7 Water 38
Artikel 8 Leiding - Gas 39
Artikel 9 Leiding - Hoogspanning 41
Artikel 10 Leiding - Riool 43
Artikel 11 Waarde - Archeologie 1 45
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2 48
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3 51
Artikel 14 Waterstaat - Waterlopen 54

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **57**
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel 57
Artikel 16 Algemene bouwregels 58
Artikel 17 Algemene gebruiksregels 59
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels 61
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels 65
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels 66
Artikel 21 Overige regels 67

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **69**
Artikel 22 Overgangsrecht 69
Artikel 23 Slotregel 71

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP33600-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat op de grond staat, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een aparte ruimte vormt die al dan niet vanuit het hoofdgebouw bereikbaar is.

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 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat direct grenst aan een aan- of uitbouw en niet tevens aan het hoofdgebouw. Voor een aangebouwd bijgebouw geldt de definitie van een bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Wanneer een aangebouwd bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Prostitutie is uitgesloten.

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten en/of;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) en/of;
- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend. Een seksbedrijf is uitgesloten.

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren.

1.12 archeologisch deskundige

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.15 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een certificaat conform de Erfgoedwet.

1.16 bebouwing

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

1.17 bed en breakfast

een overnachtingsmogelijkheid gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaapplaatsen.

1.18 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel plaatsvindt uitsluitend als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.19 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.20 bedrijvigheid

het uitoefenen van een bedrijf, met aanverwante activiteiten als laden, lossen en parkeren.

1.21 beperkt kwetsbaar gebouw

onder een beperkt kwetsbaar gebouw wordt verstaan:

een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie:

a. een woonfunctie, met uitzondering van een woonfunctie in een woongebouw en een woonfunctie voor 24-uurszorg, als het gaat om een woonfunctie:
    1. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha;
    2. om te worden gebruikt in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf; of
    3. die onderdeel is van lintbebouwing die loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op een buisleiding met gevaarlijke stoffen, voor zover het gaat om het risico op een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit;
b. een bijeenkomstfunctie, met uitzondering van een bijeenkomstfunctie:
    1. voor kinderopvang;
    2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
    3. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
    4. die een nevengebruiksfunctie is van een zeer kwetsbaar gebouw;
c. een industriefunctie, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
d. een kantoorfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m^2;
e. een logiesfunctie:
    1. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee logiesfuncties per ha, en met ten hoogste 5 logiesverblijven per gebouw; of
    2. met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m^2;

f. een onderwijsfunctie voor volwassenenonderwijs, met uitzondering van een onderwijsfunctie waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
g. een sportfunctie, met uitzondering van een sportfunctie:
    1. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
    2. die een nevengebruiksfunctie is van een zeer kwetsbaar gebouw; of
h. een winkelfunctie, met uitzondering van een winkelfunctie in een gebouw waarin een supermarkt of warenhuis is gevestigd, als het gaat om een winkelfunctie:
    1. met meer dan vijf winkels en met een totale bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m^2; of
    2. met een winkel met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m^2.

1.22 beperkt kwetsbaar object

onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen/woonschepen/woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
c. hotels en restaurants, voorzover zijn niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
e. sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
f. sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
h. objecten die met bovenstaande gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of electriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

1.23 bestaand

a. bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
b. bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bevi-bedrijf

bedrijf vallend onder de werkingssfeer van artikel 2, lid 1 onder a tot en met f van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.27 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.28 bijgebouw

een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Als functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte. Als een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

1.29 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.

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.31 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. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak

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

1.35 bouwwerk

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

1.36 BREEAM

BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method en betreft een door de Dutch Green Building Council uitgegeven meetinstrument voor de beoordeling van de duurzaamheidsprestatie van gebouwen (renovatie en nieuwbouw), gebieden en infrastructuur, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan.

1.37 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Onder detailhandel wordt niet verstaan grootschalige- en perifere detailhandel. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan wanneer dit in de bestemming is aangegeven.

1.38 erf

de gronden met eenzelfde bestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak.

1.39 escortbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie in de vorm van bemiddeling tussen klant en prostituee.

1.40 evenement

evenement zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen (APV).

1.41 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop (zowel nieuwe als gebruikte motorvoertuigen), onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.42 gebieden met een hoge archeologische verwachting

deze gebieden onderscheiden zich vanwege een hoge tot zeer hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

1.43 gebieden van zeer grote archeologische waarde

voor deze gebieden staat het vast dat zich archeologische resten in de bodem bevinden.

1.44 gebouw

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

1.45 gebouwd terras

aan- of uitbouw in de openbare ruimte ten behoeve van een aangrenzend horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.46 geurgevoelig gebouw

een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
e. zelfstandige of bedrijfsgebonden kantoorfunctie.

1.47 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.48 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.49 grootschalige detailhandel (gdv)

winkels met een ondergrens van 1.500 m^2 bedrijfsvloeroppervlak, gebruikt voor de perifere vestiging van winkels in andere branches dan perifere detailhandel.

1.50 hoofdbebouwing

hoofdgebouw(en) inclusief aan- en/of uitbouwen.

1.51 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

1.52 hoogwaardig openbaar vervoer

een vorm van openbaar vervoer die gepositioneerd kan worden tussen de traditionele bus en trein, waarbij de nadruk ligt op het snel en betrouwbaar en comfortabel vervoeren van passagiers over vrijliggende HOV-infrastructuur.

1.53 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca of bed en breakfast.

1.54 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen.

1.55 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.56 kamergewijze bewoning

het (laten) bewonen van een (deel van een) gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige woonruimten bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren.

1.57 kantoor

een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerptechnische arbeid, al dan niet met een ondergeschikte baliefunctie.

1.58 kwetsbaar object

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.59 laden en lossen

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.60 logistiek bedrijf

een bedrijf met bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek, opslag en overslag, fulfillment, transport, verpakking, handling en distributie.

1.61 lokale bedrijvigheid

bedrijven met een overwegende kavelgrootte <0,5 ha en een lokale werkgelegenheidsfunctie.

1.62 maatschappelijke voorzieningen

het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals: huisarts, apotheek, school, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), uitvaartcentrum en bibliotheek.

1.63 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.64 milieugevoelige functie

een functie die gevoelig is voor hinder door geur, stof, geluid en/of, gevaar, zoals wonen, en wordt uitgeoefend in een milieugevoelig object.

1.65 milieugevoelig object

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt door mensen voor wonen of verblijf waarbij het gebruik daarvoor permanent is, dan wel een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik.

1.66 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van productie, distributie, winning, opslag of zuivering van gas, water of elektriciteit.

1.67 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.68 ondergronds bouwwerk

a. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer van dat gebouw, waarbij de hoogte van die begane grondvloer nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger

is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk.

1.69 ondergeschikte detailhandel

detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.70 ondergeschikte kantoren

kantoren waarbij het kantoor een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.71 ondersteunende horeca

horeca waarbij de horeca-activiteit ondersteunend is aan de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.72 onzelfstandige woonruimte

woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédomein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van het) gebouw.

1.73 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.74 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.75 overig bouwwerk

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

1.76 overkapping

een op de grond staand bouwwerk, bestaande uit ten minste een dak, niet zijnde een gebouw.

1.77 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.78 parkeren

een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

1.79 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.80 perifere detailhandel (pdv)

detailhandel die niet of moeilijk inpasbaar is in bestaande en/of traditionele winkelcentra vanwege de volumineuze aard van de goederen en vanwege de benodigde (wijze van) bevoorrading, zoals: detailhandel in keukens, tegels en sanitair, tuininrichtingsartikelen, bouwmarkten en woninginrichting.

1.81 perifere vestiging

vestiging buiten bestaande winkelstructuur, bestaande uit hoofdwinkelcentra, stadsdeelcentra en buurtwinkelcentra.

1.82 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.83 productiegebonden detailhandel

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

1.84 prostituee

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.85 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.86 prostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie.

1.87 raamprostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie, waarbij het werven van klanten gebeurt door een prostituee die zichtbaar is vanuit een voor publiek toegankelijke plaats.

1.88 regionale bedrijvigheid

bedrijven met een overwegende kavelgrootte >0,5 ha en/of een aantoonbaar regionale werkgelegenheidsfunctie.

1.89 seksbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling. Onder een seksbedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.90 seksinrichting

voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, onderdeel van een seksbedrijf.

1.91 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, niet zijnde een recreatieve voorziening, zoals: fitnesscentrum, ijsbaan, manege, speelterrein, sporthal, sportveld, stadion, tennisbaan en zwembad.

1.92 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.93 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.94 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanduidingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, openbare toiletvoorzieningen, brandkranen, informatieborden, fietsenstallingen, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, abri's en dergelijke.

1.95 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken.

1.96 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een bedrijf of instelling waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.97 uitbouw

een op de grond staand en aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het gebouw gelegen ruimte.

1.98 Value Added Logistics bedrijven

Logistieke bedrijven die zich - naast transport, op- en overslag van goederen - richten op activiteiten die een toegevoegde waarde aan een product opleveren gedurende het logistieke proces of die een toegevoegde waarde opleveren voor het logistieke proces zelf, zoals etikettering, ompakken, toevoegen van onderdelen en software, assemblage, bundelen, voorraadbeheer, terugwinnen van grondstoffen, order-picking en kwaliteitscontroles. Deze activiteiten worden in de logistieke sector aangeduid met de termen Value Added Logistics (VAL) en/of Value Added Services (VAS).

1.99 verblijfsgebied

binnen de bestemming Verkeer gelegen gronden vooral bedoeld voor voetgangers en niet voor doorgaand verkeer.

1.100 verkameren

het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimten aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.

1.101 verkoopstandplaats

het op of aan de weg of aan een openbaar water dan wel op een andere wijze - al dan niet met enige beperking - voor publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel standplaats innemen of hebben teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken dan wel diensten aan te bieden.

1.102 vervoermiddel

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren.

1.103 voertuig

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

1.104 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.105 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.106 wadi

voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren.

1.107 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.108 windturbine

bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding, met een vermogen van tenminste 1,8 MW.

1.109 wonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.110 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.111 woonark

een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt en bestemd is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water en dat wordt gebruikt of is bestemd tot woon- en nachtverblijf.

1.112 woonboot

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

1.113 woonruimte

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.114 woonschip

onder woonschip verstaan we een (voormalig) schip met een (metalen) scheepsromp, dat is ingericht of verbouwd voor permanente bewoning waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm grotendeels behouden is gebleven. Met schip wordt in deze bedoeld: elk van oorsprong watergaand vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt (of werd) om goederen, passagiers of beiden te vervoeren.

1.115 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.116 XL-logistiek

Logistieke bedrijven op een kavel met een omvang van 2 tot 4 hectare.

1.117 XXL-logistiek

Logistieke bedrijven op een kavel met een omvang van 4 hectare of meer.

1.118 zeer kwetsbaar object

een object dat bestemd is voor groepen beperkt zelfredzame personen. Van beperkte zelfredzaamheid is sprake wanneer personen in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen, zoals kinderen, ouderen, gehandicapten en gedetineerden. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, detentiecentra, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en begeleid wonen met 24-uurs zorg.

1.119 zelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

1.120 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.121 zijgevel

de bestaande zijgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

afstanden tussen lijnen worden gemeten van het hart van de ene lijn tot het hart van de andere lijn.

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

de afstand gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

2.3 bebouwde oppervlakte

de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle, al dan niet met vergunning gebouwde, in een nader aan te geven gebied aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pompputten, luifels en balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.

2.4 bebouwingspercentage

het percentage dat de oppervlakte van (een gedeelte van) het bouwvlak aangeeft dat binnen de aanduiding 'bouwvlak' maximaal mag worden bebouwd. Dit percentage geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel. Bij kavelsplitsing geldt dit percentage zowel voor de gezamenlijke bouwpercelen als voor ieder afzonderlijk bouwperceel.

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

de totale vloeroppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle op een bouwperceel aanwezige bebouwing, boven en onder peil, ten dienste van één bepaalde binnen een bestemming toegestane activiteit/functie.

2.6 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, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.8 bouwhoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.

2.12 gevellijn

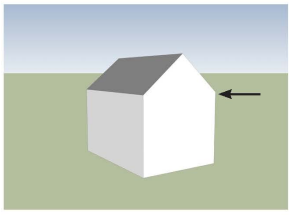
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

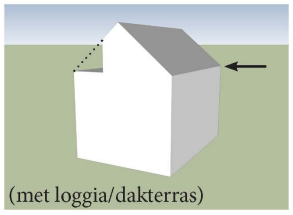
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

Voor de meest voorkomende dakvormen is in onderstaande schetsen aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald:

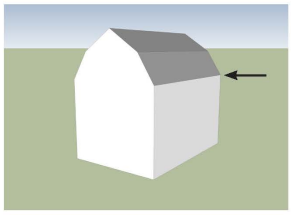
ZADELDAK



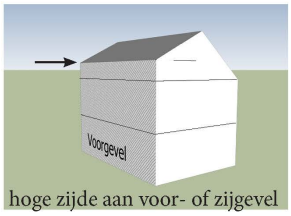
ONDERBROKEN ZADELDAK



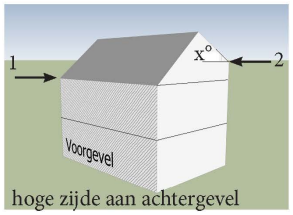
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

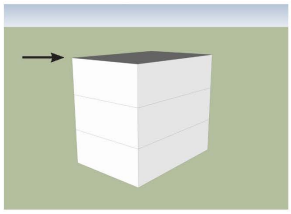


ASYMMETRISCH ZADELDAK

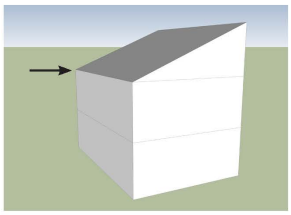


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

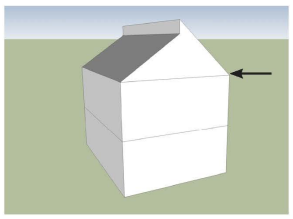
PLATDAK



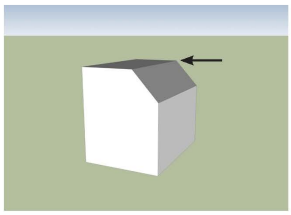
LESSENAARSDAK



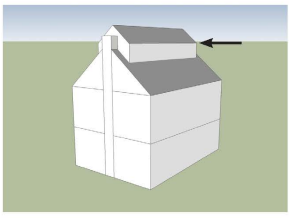
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



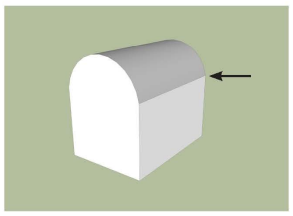
GEDEELTELIJK PLATDAK



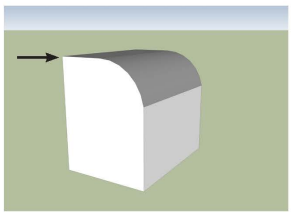
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



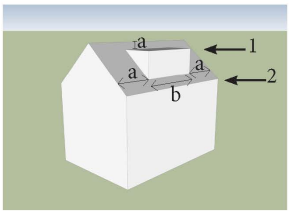
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

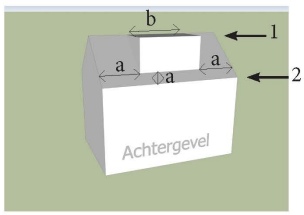


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



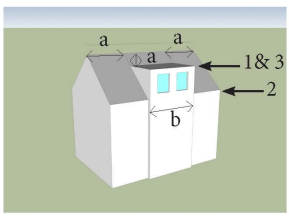
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



1: als b > 80% of a < 0,5m
2: als b ≤ 80% en a ≥ 0,5m

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



1: als b > 30% of 3m, of a < 0,5m
2: als b ≤ 30% en a ≥ 0,5m
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

2.14 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

a. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
d. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
e. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Bij het bepalen van de hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bo uw daarvan, buiten beschouwing.

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke ruimten, etalages en ruimten achter toonbanken.

2.19 vloeroppervlak

de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Specifieke bouwregels

De in sublid 3.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel mag binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. ten aanzien van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende bepalingen:
    1. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
    2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
    2. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de eerste begane grondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    3. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;

4. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;

e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximale diepte van 2 meter;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. de uitoefening van fruit- en boomteelt binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid;
b. de uitoefening van een intensieve veehouderij;
c. het zodanig gebruik van gronden dat chemische gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk zijn;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BRZO-bedrijven niet zijn toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - xxl-logistiek' uitsluitend voor XXL-logistiek;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - logistiek' uitsluitend voor XXL-logistiek, (reguliere) logistieke bedrijven en Value Added Logistics bedrijven;
f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor een garagebedrijf;
g. productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven;
h. ondergeschikte kantoren;
i. opslag en uitstalling;
j. voorzieningen ten behoeve van grootschalige energieopslag;
k. ontsluitingswegen en in- en uitritten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten';
l. calamiteitenroutes en fiets- en voetpaden;
m. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
n. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
o. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2.

4.2 Oogmerken

De regels in de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn gesteld met het oog op:

a. het ontwikkelen en beheren van een duurzaam en natuurinclusief regionaal bedrijventerrein dat ruimte biedt aan de volgende werkmilieus:
    1. XXL-logistiek, met een maximum oppervlakte (netto uitgeefbaar) van 15 ha; en
    2. regionale bedrijvigheid, met een maximum oppervlakte (netto uitgeefbaar) van 8 ha;
    3. lokale bedrijvigheid;
b. het aanpassen van de fysieke leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen;
b. bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, uitsluitend

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;

met dien verstande dat voldaan moet worden aan het bepaalde in het Beeldkwaliteitplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift, dat als bijlage 3 bij de regels is opgenomen.

4.3.2 Ruimtelijke bouwregels

a Gebouwen en overkappingen

De in sublid 4.3.1 onder a genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
   1. het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten minste 50% bedraagt;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstandsmaat 1' de volgende regels gelden:
      - gebouwen worden tenminste 25 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd;
      - gebouwen worden tenminste 10 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens gesitueerd;
      - indien er een figuur 'gevellijn' op het bouwperceel aanwezig is, worden gebouwen met de achtergevel in het figuur 'gevellijn' gesitueerd;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstandsmaat 2' de volgende regels gelden:
      - gebouwen worden tenminste 20 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd;
      - gebouwen worden tenminste 4 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens gesitueerd;
   4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstandsmaat 3' de volgende regels gelden:
      - gebouwen worden tenminste 7,5 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd;
      - gebouwen worden tenminste 4 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens gesitueerd;
      - indien er een figuur 'gevellijn' op het bouwperceel aanwezig is, worden gebouwen met de achtergevel in het figuur 'gevellijn' gesitueerd;
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:
   1. de goothoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
   2. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
   3. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag minder meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
   4. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 gelden voor bouwpercelen die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing accent' de volgende regels:
      - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
      - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
      - de dakhelling bedraagt tenminste 20^{o} ;
      - de voorgevel van het gebouw wordt op de Stationsstraat georiënteerd;
   5. ten behoeve van de realisering van urbane windturbines mag de maximum bouwhoogte met niet meer dan 5 meter worden overschreden.

b Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
b. bestaande bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
    1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
    2. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van een bedrijfswoning mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
    2. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    3. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
    4. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De in sublid 4.3.1 onder b genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. reclamemasten niet zijn toegestaan;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
        - voor erfafscheidingen: 2 meter;
        - voor palen en (licht)masten: 10 meter;
        - voor andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde: 5 meter.

4.3.3 Technische bouwregels

De in sublid 4.3.1 genoemde gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden indien voldaan wordt aan de volgende technische bouwregels:

a. het volledige dakvlak van gebouwen is constructief en conform de eisen voor brandveiligheid geschikt voor de toepassing zonnepanelen op het dakvlak, inclusief de daarbij behorende technische installaties;
b. gebouwen ten behoeve van XXL-logistiek mogen uitsluitend worden gebouwd indien sprake is van Excellent-certificering volgens de beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 v1.0 of een hiermee vergelijkbaar ander beoordelingsinstrument met een onafhankelijk aangetoond niveau; en
c. platte daken worden uitgevoerd in een lichte kleur (warmtewerend) of als groendak (verkoelend) in verband met het tegengaan van hittestress;

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

1. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend, indien voldaan wordt aan de capaciteitseisen voor de berging van hemelwater en aan de inrichtingsprincipes

voor het watersysteem zoals opgenomen in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld waterhuishoudkundig plan.
2. Een waterhuishoudkundig plan als bedoeld in het eerste lid bevat in ieder geval:
   a. eisen ten aanzien van waterberging en hemelwaterafvoer;
   b. inrichtingsprincipes voor het watersysteem;
   c. een beheer- en onderhoudsplan.
3. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 4.1 onder a tot en met d is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het beheer- en onderhoudsplan zoals opgenomen in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld waterhuishoudkundig plan.

4.3.5 Voorwaardelijke verplichting groen op eigen terrein

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 4.1 onder a tot en met d is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. met het oog op de biodiversiteit en klimaatadaptatie dient elk bouwperceel te worden voorzien van één of meerdere groenstroken en/of groene erfafscheidingen op eigen terrein, waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in het Beeldkwaliteitplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift, dat als bijlage 3 bij de regels is opgenomen.
b. de groenstroken en groene erfafscheidingen als bedoeld onder a dienen duurzaam in stand te worden gehouden.

4.3.6 Voorwaardelijke verplichting openbare groenstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groenstructuur' geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 4.1 onder d en e uitsluitend is toegestaan, indien:

a. binnen 24 maanden na het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitsluitend voor zover deze omgevingsvergunning betrekking heeft op gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur', voorzien is in de aanleg en instandhouding van een openbare groenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur, waarbij geldt dat:
   1. de oppervlakte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 6.000 m^2;
   2. de breedte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 10 meter.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 4.3.2, onder a, punt 3 en toestaan dat de afstand tot de perceelgrenzen mag worden verkleind, indien voldaan wordt aan de volgende regels:
   1. gebouwen worden tenminste 7,5 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd;
   2. gebouwen worden tenminste 4 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens worden gesitueerd;
a. sublid 4.3.2, onder a, punt 1 en toestaan dat het bebouwingspercentage mag worden verkleind, indien voldaan wordt aan de volgende regels:
   1. het bebouwingspercentage bedraagt niet minder mag dan 30%;
   2. er wordt voldaan aan de regels voor buitenopslag als bedoeld in sublid 4.5.4.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 XXL-logistiek en regionale bedrijvigheid

a. De oppervlakte netto uitgeefbaar terrein ten behoeve van XXL-logistiek mag niet meer bedragen dan 15 hectare;
a. De oppervlakte netto uitgeefbaar terrein ten behoeve van regionale bedrijven mag niet meer bedragen dan 8 hectare.

4.5.2 Internetverkoop

De verkoop van goederen door middel van internetverkoop is toegestaan, mits:

a. geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
b. geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;
c. geen afhaal van goederen ter plaatse plaatsvindt.

4.5.3 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
b. ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven is niet mogelijk voor de zogenaamde foodcategorieën;
c. de detailhandel vindt plaats in een afgeschermde ruimte, de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;
d. de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m^2 verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
e. voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn;
f. er wordt voorzien in parkeerruimte op eigen erf.

4.5.4 Buitenopslag

Buitenopslag van goederen op onbebouwde gronden is toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. er vindt geen opslag van goederen plaats ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten';
b. de opslag van goederen dient binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden;
c. de opslag van goederen is niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied;
d. de totale stapelhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

4.5.5 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gebouwen voor zeer kwetsbare objecten;
b. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren;

c. het gebruik van gebouwen voor perifere detailhandel;
d. het gebruik van gronden en gebouwen voor sportvoorzieningen;
e. het gebruik van gronden en gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen;
f. het gebruik van gronden en gebouwen voor een showroom;
g. bewoning (inclusief kamerverhuur) van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen;
h. opslag van goederen ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten';
i. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een totale stapelhoogte van meer dan 5 meter.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. lid 4.1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
c. lid 4.1 teneinde bedrijven toe te laten in categorie 1 als genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, indien het de vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw betreft;
d. lid 4.1 sub d en e teneinde naast (X)XL-logistiek, logistieke bedrijven en Value Added Logistics bedrijven ook andere bedrijvigheid toe te laten, indien voldaan wordt aan de volgende regels:
    1. er is sprake van meervoudig ruimtegebruik, waarbij geldt dat de begane grondlaag van gebouwen uitsluitend is bestemd voor (X)XL-logistiek, logistieke bedrijven of Value Added Logistics bedrijven en op de verdieping(en) andere bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2 is toegelaten.

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

4.7.1 Hoofdontsluiting XXL-logistiek

a Omgevingsvergunningplicht hoofdontsluiting
De aanleg van hoofdontsluitingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - ontsluiting xxl-logistiek' is uitsluitend toegestaan op grond van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.

b Toelaatbaarheid hoofdontsluiting
Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. een hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet begeleid worden door een groenstrook met een minimale breedte van 5 meter, met het oogmerk een robuust groen raamwerk te laten ontstaan;
b. bij de aanleg van een hoofdontsluiting voor langzaam verkeer moet worden voorzien in tenminste 30% schaduwgevend groen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, calamiteitenroutes en fiets- en voetpaden;
c. in- en uitritten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten'.
d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
e. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
f. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
g. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een nutsvoorziening;
b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2;
d. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2.2 Specifieke bouwregels

De in sublid 5.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.
b. Mobiele verkoopinrichtingen (zoals een verkoopwagen, kraam of tafel) zijn toegestaan, voor zover toestemming is verleend op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.1 ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om het telen van groenten, kruiden, kleinfruit en bloemen;
b. het uitsluitend gaat om hobbymatig gebruik van de gronden als moestuin;
c. het oprichten van gebouwen niet is toegestaan;
d. het gebruik als moestuin geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende (woon)functies.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
e. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2 ;
c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

De in sublid 6.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen mag per fietsenstalling niet meer bedragen dan 20 m^2. De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing, waterafvoer en –berging, watergangen, aanleg- en vissteigers, waterlopen en waterpartijen alsmede voor taluds, (natuurvriendelijke) oevers en onderhoudsstroken kunstwerken, bruggen en andere waterstaatkundige werken en;
b. verkeer te water;
c. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

7.2.2 Specifiek bouwregels

De in lid 7.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

8.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 8.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

8.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad en het niet gaat om een kwetsbaar object.

8.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 8.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

8.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

8.5.2 Uitzonderingen

Het in sublid 8.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

8.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

8.5.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 8.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoogspanningsleiding.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

9.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 9.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

9.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

9.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
f. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
g. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 9.1 omschreven bestemming.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

9.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolwatertransportleiding.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

10.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 10.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

10.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

10.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

10.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 10.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

10.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

10.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrjving

De voor Waarde - Archeologie 1 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat (delen van) een bouwwerk dat geen bodemingreep met zich meebrengt, zijn toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 11.2.1 voor bouwwerken ten behoeve van deze dubbelbestemming en van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

11.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

11.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 11.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van een opgraving in de zin van artikel 1.1 lid c Erfgoedwet;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

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

11.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor-en pompputten;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
f. het verlagen van het waterpeil;
g. het aanleggen of rooien van houtopstand(en) waarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van grasland in bouwland;
i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-,of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de werken en werkzaamheden:
    1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    2. reeds als bestaand gebruik in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    4. het archeologisch onderzoek betreffen.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

11.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 als bedoeld in lid 11.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 te wijzigen in een andere archeologische dubbelbestemming, dan wel een maatwerk dubbelbestemming op te nemen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarde moet worden bijgesteld.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 (gebieden met een hoge archeologische verwachting).

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 2 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

12.2.2 Specifieke bouwregels

De in sublid 12.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
    1. er op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: 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 bestaande fundering;
    3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
    4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
    5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 100 m^2 bedraagt;
    6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 12.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

12.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

12.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 12.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

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

12.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 12.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor-en pompputten;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
f. het verlagen van het waterpeil;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van grasland in bouwland;
i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-,of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de werken en werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
c. de oppervlakte van werken en werkzaamheden als bedoeld onder sublid 12.4.1 onder d niet groter is dan 100 m^2;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    4. het archeologisch onderzoek betreffen.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

12.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 12.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 als bedoeld in lid 12.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 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 (gebieden van zeer hoge archeologische waarde).

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

13.2.2 Specifieke bouwregels

De in sublid 12.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
    1. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: 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 bestaande fundering;
    3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
    4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
    5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 50 m^2 bedraagt. Voor zover openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, zijn toegestaan geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte maximaal 75 m^2 mag bedragen;
    6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 13.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

13.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

13.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 13.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

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

13.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 13.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
f. het verlagen van het waterpeil;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van grasland in bouwland;
i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
c. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder sublid 13.4.1 onder d niet groter is dan 50 m^2;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    4. het archeologisch onderzoek betreffen.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

13.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 13.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 13.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 14 Waterstaat - Waterlopen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, kunstwerken, bruggen en andere waterstaatskundige werken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

14.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht-)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

14.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

14.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
b. het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.

Deze gebruiksvormen zijn niet strijdig, indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 14.5.1 is verleend.

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

14.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 14.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
d. het wijzigen van het waterpeil.

14.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

14.5.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Beeldende kunst

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst en gedenktekens zijn binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 10 meter, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

16.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Het oprichten van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, kabels en leidingen, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten en schuilgelegenheden, is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 60 m^3;
b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m^2;
c. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
e. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, de bouwregels van de geldende bestemming van toepassing zijn;
f. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

16.3 Ondergronds bouwen

Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is toegestaan, met dien verstande dat:

a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in lid 16.2 is toegestaan;
d. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
e. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

17.1.1 Bouwregels

Ten behoeve van het in sublid 17.1.2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

17.1.2 Specifieke gebruiksregels

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden als (bedrijfs)woning (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan in (vrijstaande of aangebouwde) bijgebouwen bij (bedrijfs-)woningen. Voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m^2 bedragen;
b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

17.2 Evenementen

Evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor een vergunningvrij evenement op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

17.3 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
b. ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven is niet mogelijk voor de zogenaamde foodcategorieën;
c. de detailhandel vindt plaats in een afgeschermde ruimte, de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;

d. de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
e. voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn.

17.4 Verkoopstandplaatsen

Verkoopstandplaatsen zijn binnen de bestemmingen Groen en Verkeer toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningvrije standplaatsen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

17.5 Seksbedrijf

17.5.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen in hoofdstuk 2, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

a. een seksbedrijf voorzover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
b. raam- en straatprostitutie.

17.6 Kostenverhaal en locatie-eisen

1. De kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien;
2. Het exploitatiegebied is met de aanduiding 'Wetgevingzone - exploitatiegebied' aangewezen op de verbeelding;
3. Een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12 eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, door burgemeester en wethouders worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.
4. In een exploitatieplan komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod:
    a. de grondexploitatie (berekening);
    b. omschrijving van werken en werkzaamheden, waaronder begrepen:
        - verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
        - verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
        - op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied;
        - aanleggen van (bouw)wegen en riolering;
        - aanleggen van waterberging;
        - aanleggen van definitieve wegen;
        - aanleggen van groenvoorzieningen;
        - aanbrengen van (definitieve) verlichting;
        - plaatsen van straatmeubilair.
    c. koppelingen, waaronder begrepen:
        - aansluiting hemelwaterafvoer en droogweerafvoer;
        - aansluiting nutsvoorzieningen;
        - perceelsontsluiting;
        - afwerking maaiveldniveau;
        - waterberging en waterbeheer;
    d. locatie-eisen.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Vrijwaringszone - windturbine

18.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - windturbine' liggen binnen de 10^{-5} per jaar PR-contour van een windturbine. Ter plaatse zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het overhangen en de overslag van rotorbladen van windturbines.

18.1.2 Specifieke gebruiksregels

1. In afwijking van het bepaalde in de binnen deze aanduiding voorkomende bestemmingen geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - windturbine' geen beperkt kwetsbare dan wel kwetsbare objecten zijn toegestaan.

18.2 Veiligheidszone - windturbine

18.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - windturbine' liggen binnen de 10^{-6} per jaar PR-contour van een windturbine. Ter plaatse zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige windturbine.

18.2.2 Specifieke gebruiksregels

1. In afwijking van het bepaalde in de binnen deze aanduiding voorkomende bestemmingen geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - windturbine' geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.
2. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - windturbine' mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van XXL-logistiek worden gebouwd en gebruikt, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt, met dien verstande dat binnen de gebiedsaanduiding de volgende functies niet zijn toegestaan:
   a. kantoren en andere voorzieningen waar doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, als bedoeld in artikel 1, onderdeel b, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel artikel 1, onderdeel l, onder c, aanhef en onder 1°, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

18.3 Veiligheidszone - lpg

18.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' is geen nieuwbouw of uitbreiding van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

18.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in sublid 18.3.1 bepaalde ten behoeve van het vestigen van beperkt kwetsbare objecten mits:

a. het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan het risico verantwoord wordt;
b. aangetoond is dat er geen geschikte alternatieve locaties voor het risico is; en
c. de mate van zelfredzaamheid van de blootgestelde personen verantwoord wordt.

18.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduidinggrens van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' te wijzigen indien dat vanwege een wijziging in de regelgeving omtrent externe veiligheid mogelijk of noodzakelijk is.

18.4 Veiligheidszone - aardgastransportleiding

18.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - aardgastransportleiding' liggen binnen de 10^{-6} per jaar PR-contour van een aardgastransportleiding. Ter plaatse zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van een aardgastransportleiding.

18.4.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de binnen deze aanduiding voorkomende bestemmingen geldt dat, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - aardgastransportleiding', nieuwe kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

18.5 Wetgevingzone - waarde archeologie 1

18.5.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingsswaarde. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte wordt gekeken naar de gronden in het plangebied die voor de ontwikkeling(en) in aanmerking komen.

18.5.2 Uitzonderingen

Het in sublid 18.5.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
d. het archeologisch onderzoek betreffen.

18.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 18.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

18.5.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 18.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

18.5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de aanduiding 'Wetgevingzone - waarde archeologie 1' als bedoeld in sublid 18.5.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

18.6 Wetgevingzone - kostenverhaal

18.6.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - kostenverhaal' geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden gebouwd, zoals de bouw van één of meerdere bedrijfsgebouwen.

18.6.2 Uitzondering bouwverbod

Het in sublid 18.6.1 gestelde verbod geldt niet als voor die gronden waarvan de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, zoals in een vastgesteld exploitatieplan als bedoeld in lid 17.6 of een gesloten anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

18.7 Wetgevingzone - exploitatiegebied

Ten aanzien van het exploitatiegebied is het bepaalde in lid 17.6 van toepassing.

18.8 Milieuzone - geur

18.8.1 Aanduidingsomschrijving

19.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geur' geldt dat deze gronden - naast de in hoofdstuk 2 aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezige geurbron (veehouderij) aan de Stationsstraat 28.

18.8.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 zijn ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geur' geen nieuwe geurgevoelige gebouwen toegestaan.

18.8.3 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.8.2 voor het bouwen van geurgevoelige gebouwen, mits de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op het adres Stationsstraat 28 structureel zijn beëindigd.

18.9 Milieuzone - spuitzone

18.9.1 Onderzoeksplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - spuitzone' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor de in hoofdstuk 2 toegekende bestemmingen indien met een onderzoek is aangetoond dat er geen gezondheidseffecten ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen optreden of op kunnen treden.

18.9.2 Afwijken van de onderzoeksplicht

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.9.1 indien in een anterieure overeenkomst of anderszins is verzekerd dat op de kadastrale percelen Nijmegen, sectie D, nummers 53, 54, 3020, 3021 en 3022 geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning maximaal 0,5 meter afwijken van de maximum goot- en bouwhoogte van dit plan, voor zover dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

20.1.1 Wijziging naar Bedrijventerrein

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding Wetgevingzone - wijzigingsgebied wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein', mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. er dient sprake te zijn van een integrale planontwikkeling;
b. de bouwhoogte van (bedrijfs)gebouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen ;
c. er worden uitsluitend bedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Regels verkamering

21.1.1 Verbod op verkamering

Het is verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij:

a. het een bestaande situatie betreft;
b. er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

21.1.2 Afwijken van de regels voor verkamering

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 21.1.1 indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.

Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels Kamerverhuur, met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden.

21.2 Parkeerregels

21.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

21.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

21.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik dient, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij de wijziging behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

21.2.4 Strijdig gebruik

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

21.2.5 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2 en in lid 21.2.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

21.3 Voorrangsregeling bestemmingen

Bij toepassing van de bestemmingen uit Hoofdstuk 2 geldt, indien op deze gronden een (enkelvoudige) bestemming samenvalt met een dubbelbestemming, primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Indien twee of meer dubbelbestemmingen samenvallen, dient de volgende prioriteitenvolgorde te worden aangehouden:

a. in de eerste plaats de planregels van artikel 8 Leiding - Gas;
b. in de tweede plaats de planregels van artikel 9 Leiding - Hoogspanning;
c. in de derde plaats de planregels van artikel 10 Leiding - Riool;
d. in de vierde plaats de planregels van artikel 12 Waarde - Archeologie 2;
e. in de vijfde plaats de planregels van artikel 13 Waarde - Archeologie 3.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

22.1.1 Algemeen

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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. 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.

22.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 22.1.1 met maximaal 10%.

22.1.3 Uitzonderingen

Artikel 22.1.1 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.

22.2 Overgangsrecht gebruik

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1, 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.
b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1, 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.

22.2.3 Uitzonderingen

Artikel 22.2.1 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'.