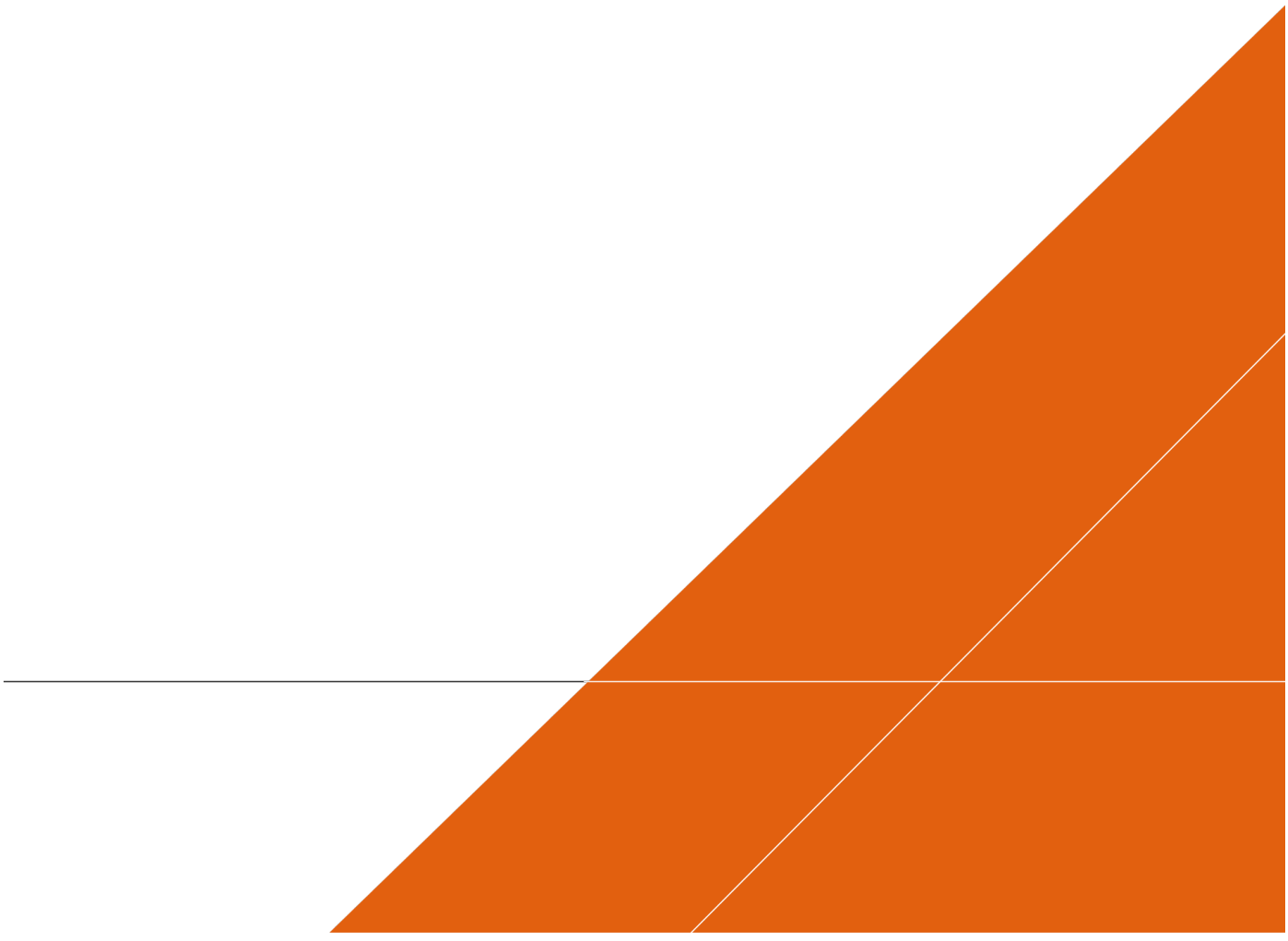
Bestemmingsplan

BusinessPark 7Poort Fase II

Gemeente Zevenaar

NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA01

VASTGESTELD
7 mei 2024



Contactpersoon

Arcadis Nederland BV

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Bedrijventerrein 14

Artikel 4 Groen 17

Artikel 5 Verkeer 18

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 19

Artikel 7 Water 20

Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting 21

Artikel 9 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting 22

Artikel 10 Waarde - Archeologie lage verwachting 23

Artikel 11 Waarde - Archeologie oppervlaktewater 24

Hoofdstuk 3 Algemene regels 25

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 25

Artikel 13 Algemene bouwregels 26

Artikel 14 Algemene gebruiksregels 27
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 29
Artikel 16 Overige regels 30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 32
Artikel 17 Overgangsrecht 32
Artikel 18 Slotregel 33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'BusinessPark 7Poort Fase II' met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP55ZEVENPRTII-VA01 van de gemeente Zevenaar.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde of een werkzaamheid.

1.6 Archeologische verwachtingwaarde

De aan een gebied toegekende verwachting in verband me de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.7 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relicten.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

De oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwperceel, uitgedrukt in een percentage van die oppervlakte.

1.10 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, distribueren, installeren en/of herstellen van goederen.

1.11 Bestaand

- Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is en afwijkt van het plan tenzij in de regels anders is bepaald;
- Bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.
- Bij afstand: de afstand zoals die is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 Bestemming

Een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de gronden mogen worden gebruikt.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bodemingreep
Grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- het verlagen van het waterpeil;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

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

1.17 Bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelsgrens
De grens van een bouwperceel.

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

1.21 Bouwwerk
Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming -hetzij direct of indirect- met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.22 Brutovloeroppervlakte
De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of instelling, inclusief magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte.

1.23 Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

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

1.25 Evenement

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van

a. bioscoopvoorstellingen;
b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder g, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente gemeentenaam;
c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
d. het in een inrichting in de zin van de Alcoholwet gelegenheid geven tot dansen;
e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
f. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 en 2:39 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Zevenaar;
g. de van gemeentewege georganiseerde jaarlijkse kermissen;
h. sportwedstrijden, niet zijnde vechtsportevenementen als bedoeld onder n.

Onder evenement wordt mede verstaan:

i. een herdenkingsplechtigheid;
j. een braderie;
k. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van de Algemene Plaatselijke Verordening, op de weg;
l. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
m. een straatfeest of buurtbarbecue op één dag (een klein evenement);
n. een door de burgemeester aangewezen categorie vechtsportwedstrijden of -gala's.

1.26 Gebouw

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

1.27 Geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.28 Groothandel

Een onderneming waarbij het accent ligt op het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

1.29 Horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik te plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

1.30 Kantooractiviteiten

Administratieve activiteiten die als activiteit in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt zijn aan de op grond van dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De kantooractiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.31 Klein evenement

Een eendaags evenement waarbij:

a. het aantal aanwezigen niet meer bedraagt dan 150 personen;
b. het evenement plaatsvindt tussen 10.00 en 23.00 uur;
c. er geen verkeersmaatregelen vereist zijn, anders dan het onttrekken van parkeerplaatsen en het eventueel afsluiten van een straat met een beperkte verkeersfunctie;
d. het evenement voldoet aan de risicocategorie 0 'te melden evenementen'.

1.32 Landschapswaarden
De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beinvloeding van de levende en niet levende natuur.

1.33 Natuurwaarden
De aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.34 Nutsvoorziening
Een voorziening ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen, waar onder begrepen voorzieningen voor de waterhuishouding, het meten van luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen ondergrondse buis- en leidingstelsels, alsmede voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.35 Omgevingslawaai
Ongewenst of schadelijk geluid buitenshuis dat door menselijke activiteiten wordt veroorzaakt, inclusief lawaai dat wordt voortgebracht door wegverkeer, spoorwegverkeer, luchtverkeer en locaties van industriële activiteiten.

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

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

1.38 Peil
- Ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdingang direct aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdingang;
- Indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- Ter plaatse van de Wal masque: de bovenzijde van de Wal masque ter plaatse;
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.39 Reclame
Iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen.

1.40 Reclamemast
Een rechtopstaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

1.41 Reclamezuil
Vrijstaand bord zuil waarop rondom of aan één of meer zijden affiches kunnen worden of zijn geplakt.

1.42 Risicocategorie evenementen
a. Risicocategorie 0
te melden evenement (0): 'evenement' waarbij geen risico's te verwachten zijn voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu en die geen maatregelen of voorzieningen vergen van het daartoe bevoegd gezag.

b. Risicocategorie A
regulier evenement (A): 'evenement' waarbij het (zeer) onwaarschijnlijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu en maatregelen of voorzieningen vergen van het daartoe bevoegd gezag om die dreiging weg te nemen of de schadelijke gevolgen te beperken.

c. **Risicocategorie B**
aandachts evenement (B): 'evenement' waarbij het mogelijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu en maatregelen of voorzieningen vergen van het daartoe bevoegd gezag om die dreiging weg te nemen of de schadelijke gevolgen te beperken.

d. **Risicocategorie C**
risicovol evenement (C): 'evenement' waarbij het (zeer) waarschijnlijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu en maatregelen of voorzieningen vergen van het daartoe bevoegd gezag om die dreiging weg te nemen of de schadelijke gevolgen te beperken.

1.43 Shared service center
Een (semi-)autonome inrichting waarin een aantal gezamenlijke functies is ondergebracht die ten dienste staan aan meerdere op het bedrijventerrein BusinessPart 7 Poort Fase II gelegen bedrijven, zoals bedrijvenrestaurant, repro-, fitness, verpoos- en vergaderfaciliteiten en dergelijke.

1.44 Seksinrichting
Een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in ieder geval verstaan:

- een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, escortbedrijf;
- sekswinkel, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon;

al of niet in combinatie met elkaar.

1.45 Staat van bedrijfsactiviteiten
Een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

1.46 Verbeelding
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.47 Verkeersteken
Alle tekens die door de wegbeheerder zijn aangebracht om het verkeersgedrag van weggebruikers te sturen: verkeersborden, verkeerstekens op het wegdek en verkeerslichten.

1.48 Verkoopvloeroppervlak
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.49 Voorgevel
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan een naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.50 Voorgevelrooilijn
De lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens.

1.51 Wal masque
Een door de gemeente Zevenaar aan te leggen aarden wal (grondlichaam) als landschappelijk element bedoeld om het aanzicht van het bedrijventerrein vanaf de snelweg A12 te verbeteren.

1.52 Weg
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen en zijkanten).

1.53 Wonen
Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.54 Woning/wooneenheid:
Een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een gebouw

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 gebouw.

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van het bouwwerk geen gebouw zijnde.

2.7 De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 De verticale diepte

De diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf het maaiveld.

2.9 Ondergeschikte onderdelen

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

2.10 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage		1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

2.11 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.12 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 2 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 2 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1;
d. aan bedrijfsactiviteiten ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.4.2;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - shared service center' voor een shared service center;
f. ontsluitingswegen voor bedrijven en verkeersvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 16.1;
h. bij de bestemming passende voorzieningen waaronder wegen, paden, bermen, tuinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
i. watergangen en - partijen en waterberging;
j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
k. één reclame-uiting per bedrijf in de vorm van losse letters die geplaatst zijn aan de gevel van het hoofdgebouw met een maximale oppervlakte van 7% van het betreffende gevelvlak. Richt het gebouw zich met meerdere gevels op de openbare weg dan is een evenredig aantal reclame-uitingen toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op of in de gronden als bedoeld in artikel 3.1 mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is minimaal 2,5 meter;
c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. grondgebonden zonnecollectoren zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van palen, masten en technische installaties mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. vlaggenmasten dienen binnen 3 m van de naar de weg gelegen perceelsgrens te worden opgericht;
d. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 10 meter bedragen;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Toestaan hoger bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt;
b. de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt;
c. niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven;
d. het niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

3.3.2 Toestaan lager minimum bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub c teneinde toe te staan dat het minimum bebouwingspercentage voor een bouwperceel minder bedraagt dan aangeduid op de verbeelding, maar niet minder dan 20%, mits:

a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Meerdere categorieën op een perceel

Voor zover een perceel gelegen is binnen meerdere categorieën, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a tot en met c, geldt voor dat gehele perceel de lichtste van die categorieën.

3.4.2 Ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten

Ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de bruto vloeroppervlakte mag maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte inclusief de bruto vloeroppervlakte van algemene ruimten van het bedrijf bedragen.

3.4.3 Eisen buitenopslag

Buitenopslag moet voldoen aan de volgende kenmerken:

a. Niet toegetaan voor de voorgevelrooilijn;
b. Indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte dient dit ingepast te worden.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.

3.4.5 Gebruiksverbod

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van Bedrijventerrein als bedoeld in artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de:
    1. 'Wal Masque' binnen 48 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat:
        - De hoogte van de Wal Masque niet meer mag bedragen dan 10 meter.
    2. op- en afrit aan de Rijksweg A12 ter hoogte van bedrijventerrein 7Poort/Kollenburg.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ander soort bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, mits:

a. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie;

b. het ander soort bedrijf geen detailhandel of horeca betreft.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water, waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. kunstobjecten;
d. Wal masque;
e. behoud van aanwezige natuur- en landschapswaarden;
f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten maximaal 6 m;
b. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) 3 m.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het toestaan van wegen en parkeren, mits:

a. het structurele karakter van de groenzone in stand blijft.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen van bomen en/of houtgewas voor zover deze zijn aangewezen als waardevolle houtopstand op basis van de Verordening Fysieke Leefomgeving 2024 gemeente Zevenaar, of zoals deze laatstelijk is gewijzigd of vervangen;
b. het dempen van watergangen en/of -partijen.

4.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 4.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits het (structurele) groene karakter niet wordt aangetast;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
b. de waterhuishouding wordt onevenredig aangetast;
c. het structurele karakter van de groenzone wordt onaanvaardbaar aangetast;
d. door het stellen van voorwaarden kunnen natuur- en landschapswaarden of belangen van de waterhuishouding onvoldoende geborgd worden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en paden;
b. voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken en bushaltes;
c. bermen, groen- en parkeervoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
e. watergangen en -partijen;
f. nutsvoorzieningen;
g. bij de bestemming behorende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de bouwhoogte van gebouwen mag maxmaal 3 m bedragen;
b. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 25 m^2 bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden en kunstobjecten;
b. de bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, behoudens palen en masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen;
c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 25 m^2 bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 ten behoeve van het plaatsen van lichtreclames aan lichtmasten:

a. op een minimale bouwhoogte van 4,5 m boven een rijweg; of,
b. boven een strook ter breedte van 1 m of minder tussen de lichtmast en de rijweg; en,
c. 3,5 m boven een voetpad of anderszins; en,
d. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit; en
e. wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.

met in achtneming van het bepaalde in artikel 15.2.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, paden, pleinen en parkeervoorzieningen;
b. bermen en groenvoorzieningen;
c. watergangen en -partijen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
e. bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten, informatieborden, kunstobjecten~~,~~ en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m, behoudens palen en masten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water met daarbij behorende taluds en oevers;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
c. groenvoorzieningen;
d. overige voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen en kunstobjecten, uitgezonderd zijn steigers en andere aanlegplaatsen.

7.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

8.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 200 m^2 en dieper dan 0,5 m.

8.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

8.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 8.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 9 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelmatige verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

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

9.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,5 m.

9.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

9.2.3 Toelaatbaarheid

De in 9.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 10 Waarde - Archeologie lage verwachting

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelmatige verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

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

10.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 2.500 m2 en dieper dan 0,5 m, waarbij geldt dat gebieden waar de watwerdiepte groter is dan 1,5 m buiten beschouwing blijven.

10.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

10.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 10.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. door uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 11 Waarde - Archeologie oppervlaktewater

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie oppervlaktewater' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

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

11.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,5 m, waarbij geldt dat gebieden waar de waterdiepte groter is dan 1,5 m buiten beschouwing blijven.

11.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

11.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 11.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. door uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Afwijkingen bestaande bouw

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dat die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

13.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in legaal tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

13.3 Reclame

Reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behoudens reclame-uitingen overeenkomstig artikel 3.1, sub k.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

14.2 Vormen van verboden gebruik

a. Onder een verboden gebruik als bedoeld in 14.1 wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen ten behoeve van:
   1. een seksinrichting;
   2. wonen;
   3. sporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;
   4. als al dan niet tijdelijke stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
   5. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
   6. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.
b. Onder een verboden gebruik als bedoeld in 14.1 wordt aanvullend op het bepaalde onder a begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ten behoeve van:
   1. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
   2. activiteiten met externe veiligheidsrisico's;
   3. zelfstandige kantooractiviteiten;
   4. detailhandel;
   5. horeca;
c. Onder een verboden gebruik als bedoeld in 14.1 wordt aanvullend op het bepaalde onder a begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen binnen de bestemming 'Groen' ten behoeve van:
   1. het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie;
   2. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten of mest;
   3. het gebruik van gronden voor al dan niet kortstondig en/of incidentele evenementen, festiviteiten of manifestaties.

14.3 Waterberging

a. Onder verboden een verboden gebruik als bedoeld in 14.1 wordt beschouwd het niet in voldoende mate voorzien en in stand houden van waterberging.
b. Als niet in voldoende mate voorzien in waterberging wordt beschouwd het realiseren van een waterberging met een kleinere omvang dan 33.443 m^3 voor het gehele plangebied.

14.4 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige en incidentele evenementen risicocategorie 0 en A, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarden:
   1. niet meer dan 3 per jaar per locatie en per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
   2. indien en voor zover daardoor ingevolge wettelijke voorschrift een omgevingsvergunning of afwijking is vereist en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
   3. tot niet meer dan 1.500 m^2.
b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de

drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:

1. een aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
3. hoogspanningsleidingen;
4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km. of meer.

14.5 Voorwaardelijke verplichting natuuronderzoek

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

a. de resultaten van onderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van beschermde soorten binnen het plangebied, en
b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten zijn aangegeven, en/of
c. afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen grond van de Wet natuurbescherming.

Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

14.6 Gebruik van verlichting

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verlichting 1' is geen verlichting toegestaan.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verlichting 2' is beperkte verlichting van de straat toegelaten, waar mogelijk dient deze verlichting gedimd te worden of anderszins worden begrensd. Voor het verlichten van 'zijwegen' geldt dat de betreffende verlichting vanaf 22.00 uur uit dient te staan, met de mogelijkheid om bij activiteit door middel van een bewegingssensor aan te gaan naar 70% van de lichtsterkte.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verlichting 3' geldt voor het verlichten van de hoofdwegenstructuur dat vanaf 22.00 uur de lichtsterkte dient te worden gedimd naar 30% met de mogelijkheid om bij activiteit door middel van een bewegingssensor toe te nemen naar 70%.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verlichting 4' dient de verlichting op de bedrijfskavels te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan, zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 30 m^2 mag bedragen;
b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, grenzen van woningvlakken en maatvoeringsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 m bedragen;
c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot vanaf peil een bouwhoogte van 15 m;
d. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
e. ten behoeve van het bouwen van reclamemasten/reclamezuilen:
    1. tot een bouwhoogte van 14 m, en;
    2. met reclamevlakken met een oppervlakte van ten hoogste 8 m² bij eenzijdige, en 16 m² bij tweezijdige uitvoering, mits door hun aard en visuele aspecten geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende landschapsontsiering, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
    3. voor zover dit is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' danwel maximaal 20 m uit de bestemmingsgrens van deze bestemming.
f. ten behoeve van het bouwen van een steiger/aanlegplaats voor onderhoud tot een bouwhoogte, gemeten vanaf de waterbodem, van maximaal 10, waabij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m^2, op voorwaarde dat dit niet beperkend is voor de doorgaanbaarhei/doorvaarbaarheid van de betreffende watergang - partij.

15.2 Voorwaarden voor afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering;
a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

Parkeren alsmede laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

16.1.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in artikel 16.1.5;
b. De onder a. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.12.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting.

16.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting.

16.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1.1 en artikel 16.1.2 indien:

a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

16.1.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 16.1.1 en 16.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke kwaliteit en / of de verkeersveiligheid en / of de verkeerssituatie en / of gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 16.1.5.

16.1.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

Functie	Per	Aantal parkeerplaatsen
Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m^2 bvo	2,05
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m^2 bvo	2,85

Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m^2 bvo	2,35
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m^2 bvo	1,05
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m^2 bvo	1,85

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort Fase II'

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com