



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Maurik, ontsluitingsweg Doejenburg II

Gemeente Buren

Datum: 9 december 2021

Projectnummer: 210341

ID: NL.IMRO.0214.MAUDoejenburg-BON1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Bedrijventerrein	10
Artikel 4	Verkeer	15
3	Algemene regels	17
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 8	Overige regels	20
4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 9	Overgangsrecht	21
Artikel 10	Slotregel	22

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Maurik, ontsluitingsweg Doejenburg II' met indentificatienummer NL.IMRO.0214.MAUDoejenburg-BON1 van de gemeente Buren.

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:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ADR:

op 30 september 1957 te Genève tot stand gekomen Europese overeenkomst betreffende het internationale vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb.1959,71).

1.6 bebouwd oppervlak:

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.

1.9 bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw:

een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.10 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.11 bedrijfswoning:

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

1.12 *bestaand:*

- bij bouwwerken:
 - 1 bouwwerken die: op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, of;
 - 2 gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, legaal bestond en was toegestaan.

1.13 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak

1.14 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 *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.

1.16 *bijbehorend bouwwerk:*

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

1.17 *bouwen:*

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.18 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.19 *bouwperceel:*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voor zover twee bouwpercelen middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

1.20 *bouwvlak:*

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

1.21 *bouwwerk:*

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

- 1.22 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw.
- 1.23 carport / overkapping:**
een bouwwerk geen gebouw zijnde, in het bijzonder bedoelt als stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen, met ten minste een dak en ten hoogste twee wanden, waarvan 1 wand een bestaande wand van een overig gebouw is.
- 1.24 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.25 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.26 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.
- 1.27 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 of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.
- 1.28 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.29 gevaarlijke stoffen:**
stoffen en voorwerpen, waarvan het vervoer volgens het ADR is verboden of slechts onder daarin opgenomen voorwaarden is toegestaan, dan wel stoffen, materialen en voorwerpen aangeduid in de International Maritime Dangerous Goods Code.
- 1.30 hoofdgebouw:**
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.31 kantoor:**
een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.
- 1.32 kantoor- en praktijkruimte:**
een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaalwetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

- 1.33 maatschappelijke voorzieningen / dienstverlening:**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen/dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.
- 1.34 nevenactiviteit:**
een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.
- 1.35 omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.
- 1.36 open erf:**
het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven.
- 1.37 perceelgrens:**
de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.
- 1.38 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.39 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.40 voorgevel:**
de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel.
- 1.41 webwinkel:**
het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.
- 1.42 webwinkel bedrijventerrein**
het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet. De goederen worden bezorgd of de goederen worden afgehaald en ter plaatse afge-rekend. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of show-room.

1.43 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.44 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

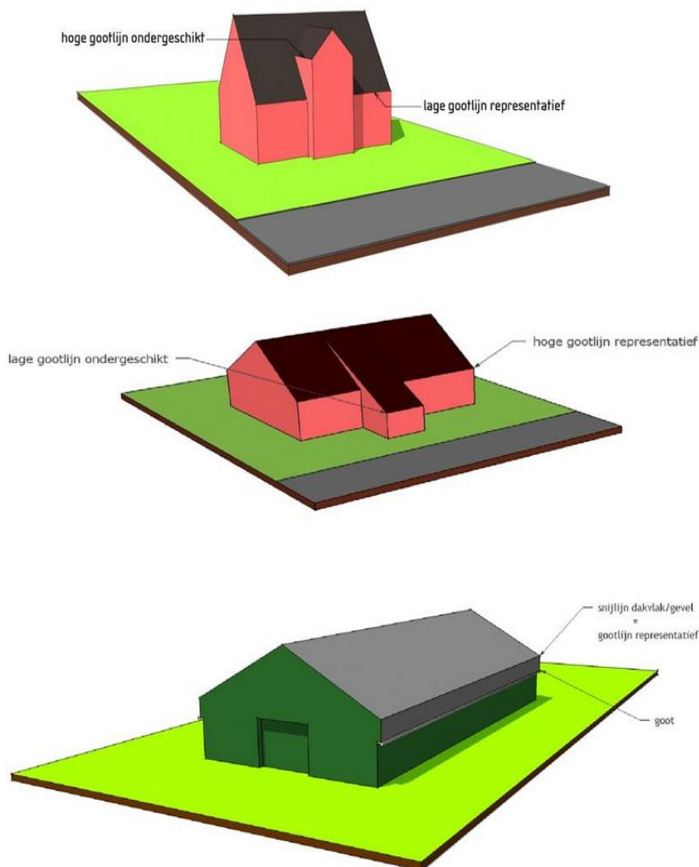
2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

Toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 peil

- a Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b Als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 meter uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt de kruin van de dijk.
- c Als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk.
- d In andere gevallen voor bouwwerk geldt de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

In algemene zin geldt dat:

- e Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.
- f Plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen.
- g Voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.9 Ondergeschikte bouwdelen

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf met bijbehorende erven, terreinen, beplanting en bewoning en daarbij behorende doeleinden, waarbij geldt dat:

- a ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.1 zoals die op de tot het plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is vermeld, dan wel behoort tot een bedrijf dat, in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende on-evenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- b ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.2 zoals die op de tot het plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is vermeld, dan wel behoort tot een bedrijf dat, in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende on-evenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan bedrijven met een kavelgrootte van meer dan 5.000 m², behoudens indien het betreft bestaande bedrijven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' mogen, mits gesitueerd binnen het bouwvlak, worden gebouwd:

- a bedrijfsgebouwen, overkappingen daaronder mede begrepen, en bedrijfsinstallaties ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde functies;
- b bedrijfsbouwwerken ten behoeve van in de bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde functies;
- c uitsluitend bestaande bedrijfswoningen;
- d bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken;
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging, de waterzuivering en de hemelwaterinfiltratie;
- f vlaggenmasten, licht- en reclamemasten/-zuilen;
- g overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, tuinmuren, pergola's en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;

3.2.2 Bouwen buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen portiersloges, weegbruggen, fietsenstallingen, ruimten voor nutsvoorzieningen en daarmee te vergelijken gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat van deze gebouwen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;

- 3.2.3 **Bebouwingspercentage**
Voor het bouwen van de in 3.2.1 sub a t/m d genoemde gebouwen mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel, een en ander mits voldaan wordt aan het gestelde in 3.4.4.
- 3.2.4 **Maatvoering bedrijfsgebouwen**
Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder a genoemde bedrijfsgebouwen en bedrijfsinstallaties gelden de volgende bepalingen:
- a de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is;
 - b de afstand tot de binnen het bouwvlak vallende bouwperceelgrenzen dient tenminste 5 m te bedragen.
- 3.2.5 **Maatvoering bouwwerken**
Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder b genoemde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a voor zover het vrijstaande bouwwerken betreft mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 m;
 - b indien het bouwwerk deel uitmaakt van een van de bedrijfsgebouwen moet voldaan worden aan het gestelde in 4.4.4.
- 3.2.6 **Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen**
Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder d genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m²;
 - b het aantal bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3;
 - c de goothoogte van aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
 - d de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - e de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.
- 3.2.7 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder e genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 m.
- 3.2.8 **Vlaggenmasten en reclamezuilen**
Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder f genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m.
- 3.2.9 **Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder g genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan en één meter daarachter mag niet

- meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afstand perceelgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder b met dien verstande dat, ingeval sprake is van meerdere aaneen gebouwde bedrijven, ter plaatse van de gemeenschappelijke bouwperceelgrens deze afstand 0 m mag bedragen en deze afstand tenminste 2,50 m dient te bedragen, indien de bereikbaarheid (voor bijvoorbeeld de brandweer) van de gebouwen hierdoor niet wordt belemmerd en de bouwhoogte zich verhoudt tot de afstand tot de perceelgrens als 2:1.

3.3.2 Kavelgrootte bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor een kavelgrootte van meer dan 5.000 m², met dien verstande dat:

- 1 er sprake is van een aan de gemeente gebonden bedrijf;
- 2 de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verbodsbepaling geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld, zijn niet toegestaan.

3.4.2 Verbodsbepaling detailhandel

Onder gebruik in strijd met de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt in ieder geval verstaan het gebruik rechtstreeks ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat wel is toegestaan:

- a detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- b detailhandel in automobielen, boten en caravans;
- c detailhandel in grove bouwmaterialen;
- d detailhandel in goederen, welke vanwege het daaraan verbonden gevaar voor brand, explosie en/of milieuverstoring niet op een verantwoorde wijze elders in de dorpsbebouwing in te passen is.

3.4.3 Opslag van goederen

Ten aanzien van het gebruik van het open erf voor de opslag van materialen en goederen de stalling van voertuigen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a het open erf, gelegen buiten de bouwgrenzen, mag niet voor de opslag of de stalling worden gebruikt;
- b indien het betreft het open erf gelegen binnen 5 m vanaf de zijdelingse of achtergelegen bouwperceelgrenzen, mag, door de opslag of de stalling, de brandveiligheid en de bereikbaarheid (bijv. voor de brandweer) van gebouwen niet worden belemmerd;
- c van de opslag mag de hoogte, gerekend vanaf peil, niet meer bedragen dan 4 m.

3.4.4 Parkeren

- a Op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' dient, ten behoeve van het parkeren van personenauto's, open erf te blijven met een zodanige omvang dat voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
- b Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden;
- c Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 - 1 voor bestaand gebruik;
 - 2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d Bij de toepassing van het bepaalde onder a en c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4.5 BEVI- inrichtingen

Onder gebruik in strijd met de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt in ieder geval verstaan:

- a een risicovolle bedrijfsactiviteit zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, behoudens bestaande risicovolle activiteiten, in welk geval geldt dat het (bestaande) plaatsgebonden risico niet mag toenemen;
- b de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- c de stalling van tankwagens met ADR-geclassificeerde gevaarlijke stoffen, waaronder worden verstaan stoffen die zijn ingedeeld op basis van hun gevaareigenschappen in het 'Accord européen relatif au transport international des marchandises Dangereuses par Route' (ADR), zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

- 3.4.6 Kantoren
Op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen niet toegestaan.
- 3.4.7 Verblijf van niet- of verminderd zelfredzame personen
Op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' is het verblijf van een niet- of verminderd zelfredzame groep van personen niet toegestaan voor zover deze gronden zijn gelegen binnen 150 m van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'vulpunt lpg' of binnen 150 m van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg'.
- 3.4.8 Webwinkel
Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel bedrijventerrein wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:
- a het assortiment is alleen te bezichtigen via internet en catalogus en niet ter plaatse;
 - b het parkeren ten behoeve van het bedrijf moet op eigen terrein plaatsvinden;
 - c levering van producten vindt hoofdzakelijk plaats via post of pakketservice.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.5.1 Ander type bedrijf
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het vestigen van een bedrijf, dat past binnen het met het plan beoogde karakter van het betreffende deel van het bedrijventerrein en volgens 3.1 niet is toegestaan, indien en voor zover uit een nader onderzoek is gebleken dat voor het betreffende bedrijf, met het oog op de aard, omvang en mate van beïnvloeding van de omgeving, geen grotere afstand tot een rustige woonwijk, dan wel een rustig buitengebied, behoeft te worden aangehouden dan voor de bedrijven die wel zijn toegestaan, geldt.
- 3.5.2 Bouw bedrijfswoning
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 3.2.1 onder c voor de bouw van ten hoogste één bedrijfswoning per bedrijf, tot een maximum van 7 extra bedrijfswoningen binnen het plangebied, met dien verstande dat:
- a vanuit bedrijfsmatig oogpunt is aangetoond dat behoefte bestaat aan de bedrijfswoning;
 - b de bedrijfswoning uit milieuhygiënisch oogpunt geen onevenredige belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- 3.5.3 Grootschalige detailhandel
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 3.4.2 voor het gebruik rechtstreeks ten behoeve van detailhandel in woninginrichting, meubelen, keukens, sanitair, tegels, (motor)rijwielhandel, detailhandel in dierbenodigdheden, detailhandel in sportartikelen, alsmede bouw- en doe-het-zelf-producten (bouwmarkt), grootschalige detailhandel ten behoeve van de agrarische bedrijfstak en tuincentra, indien het niet mogelijk is deze op een ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te passen in een dorpskern en door het verle-

nen van de omgevingsvergunning het distributiepatroon niet onevenredig wordt verstoord.

3.5.4 Norm parkeren op eigen terrein

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 3.4.4 indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot reservering van gronden voor een zodanig aantal parkeerplaatsen, dat daardoor de werkelijke behoefte ver zal worden overschreden.

3.5.5 Vestiging van een motorbrandstoffen verkooppunt

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor de vestiging van een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg en daarbij behorende doeleinden, onder voorwaarde dat:

- a de overige bepalingen van dit artikel in acht worden genomen met dien verstande dat opslagtanks, pompeilanden en overkappingen met een maximale hoogte van 5 m buiten het bouwvlak gesitueerd mogen worden;
- b de nieuwvestiging verkeerskundig inpasbaar is;
- c de nieuwvestiging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- d de nieuwvestiging milieutechnisch inpasbaar is;

3.5.6 Gebruik in relatie tot de veiligheidszones

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 3.4.6 en 3.4.7 met dien verstande dat:

- a het object zich niet mag bevinden binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg';
- b het toelaten van het object op grond van een verantwoording van het groepsrisico in overeenstemming met het gestelde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, verantwoord wordt geacht.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d afwateringsdoeleinden;
- e buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f nutsvoorzieningen;
- g speelvoorzieningen;

4.2 bouwregels

4.2.1 toegestane bebouwing

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- aabri's;
- b zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;

- c terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e weg- en waterbouwkundige kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g speelvoorzieningen,

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in 4.2.1 onder a t/m g genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van de in 4.2.1 onder a genoemde abri's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b de bouwhoogte van de in 4.2.1 onder b genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c de bouwhoogte van de in 4.2.1 onder c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d de bouwhoogte van de in 4.2.1 onder d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e de bouwhoogte van de in 4.2.1 onder f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f de bouwhoogte van de in 4.2.1 onder g genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f gebruik als woning, waarbij er meer woningen ontstaan dan het bestaande aantal woningen of zijn toegestaan middels deze planregels.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Maten en maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking van de in de regels en op de verbeelding gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van deze gegeven maten met dien verstande dat er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a het woon- en leefklimaat;
- b de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c de waterhuishouding.

7.2 Erkers

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;

- b de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

7.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder worden verstaan kermissen, jaarmarkten, tentfeesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

7.4 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

7.5 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

7.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals zwembaden, speeltoestellen, geluidsschermen, antennes, lichtmasten, vlaggenmasten, reclame-uitingen, zonnepanelen, pergola's, (beeldende) kunstwerken, verkeersborden met in acht name van het volgende:

- a bouwwerken, geen gebouw zijnde niet hoger mogen zijn dan 5 meter, met uitzondering van:
 - 1 zonnepanelen tot maximaal 2 meter;
 - 2 pergola's tot maximaal 2,5 meter;
 - 3 antennes, lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 10 meter;
- b de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- c een zwembad mag al dan niet overdekt zijn met een maximale hoogte van 2 meter en moet binnen het erf gelegen zijn;
- d er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu.

7.7 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van dakterrassen met in acht name van het volgende:

- a dakterrassen mogen niet gerealiseerd worden op vrijstaande bijgebouwen;
- b dakterrassen zijn bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;
- c dakterrassen zijn toegestaan op minimaal 1 meter achter de voorgevel;
- d er is een afstand van minimaal 2 meter tussen het dakterras en een perceelgrens.

7.8 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met in acht name van het volgende:

- a het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet tot gevolg heeft dat, het aansluitend terrein dan wel de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, de maximale oppervlakte in onderstaande tabel wordt overschreden:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²

- b de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- c bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d indien niet op de perceelgrens wordt gebouwd, moet het bijbehorend bouwwerk op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- e voor overkappingen geldt specifiek, dat:
 - 1 De oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
 - 2 De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- h er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

- a Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 - 1 voor bestaand gebruik;
 - 2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

8.2 Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming

Ten aanzien van het slopen, bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het plangebied geldt dat:

- a dit uitsluitend is toegestaan indien uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van strijdigheid ten aanzien van de Wet natuurbescherming;
- b het in lid a bedoelde onderzoek dient voorafgaand aan het slopen, bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

9.1.1 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.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10 %.

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 9.1.1 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.

9.2 *Overgangsrecht gebruik*

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Maurik, ontsluitingsweg Doejenburg II'.