

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 3

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*fax* 076 – 5213812

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

## **Gemeente Gemert-Bakel**

### *Bestemmingsplan*

## **"Herziening bedrijfskavels Buitenveld",**

datum:

projectnummer: 152250.01



# **Gemeente Gemert-Bakel**

## *Bestemmingsplan*

### **"Herziening bedrijfskavels Buitenveld",**

verbeelding

id-nr : NL.IMRO.1652.BPBuitenveld-VA01

d.d. :

gew. :

planstatus : vastgesteld

datum: :



## **Regels**



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	18
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	20
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	26
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28





## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1      plan**

het bestemmingsplan "Herziening bedrijfskavels Buitenveld" van de gemeente Gemert-Bakel.

#### **1.2      bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.BPBuitenveld-VA01;

#### **1.3      aanbouw**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.4      aanduiding**

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

#### **1.5      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.6      bebouwing**

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

#### **1.7      bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**1.8 bedrijfsverzamelgebouw**

een gebouw dat dient voor de huisvesting van meerdere bedrijven, waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van één bedrijf;

**1.9 bedrijfswoning**

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

**1.10 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.14 bouwen**

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

**1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwlaag**

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

**1.17 bouwperceel**

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

**1.18 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.19 bouwvlak**

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

**1.20 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.

**1.21 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.22 detailhandel**

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

**1.23 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond.

**1.24 gebouw**

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

### **1.25 geluidzoneringsplichtige inrichting**

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

### **1.26 hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

### **1.27 horizontale diepte van een gebouw**

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

### **1.28 kampeermiddel**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

### **1.29 kantoor**

een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

### **1.30 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

### **1.31 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het hoogste punt van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

### **1.32 productiegebonden detailhandel**

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

### **1.33 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.34 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.35 verkoopvloeroppervlakte**

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

### **1.36 verticale diepte van een gebouw**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

### **1.37 woning**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn inrichting en indeling uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

### **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 oppervlakte van een bouwwerk**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en terreinen ten behoeve van:
  1. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  2. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  3. bedrijfswoningen.
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a. sub 1. en 2. genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- d. indien gebouwen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' geldt in afwijking van het bepaalde onder b. en c. de desbetreffende goot- en bouwhoogte;
- e. gebouwen mogen tot in de zijdelingse en achterste bouwperceelgrenzen worden gebouwd;
- f. per bouwperceel mogen de bedrijfsgebouwen van één bedrijf worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bedrijf mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 160 m<sup>2</sup> bedragen;

- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning bevindt zich tussen de 30° en de 55°;
- g. de afstand van de bedrijfswoning tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter.

### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 meter bedragen. Voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn en geplaatst in de zijdelingse perceelgrens geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

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

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

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 3.1 onder a., sub 2.;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw.



### 3.4.2 Algemene gebruik

Voor het gebruik van de bestemming gelden de volgende algemene regels:

- a. parkeren vindt plaats achter de voorgevellijn van gebouwen;
- b. buitenopslag vindt plaats achter de achtergevellijn van gebouwen;
- c. per bouwperceel is één ontsluitingsweg toegestaan.

### 3.4.3 Waarborging voldoende parkeergelegenheid

Ten behoeve van het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende bepalingen:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- b. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder b. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
- d. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder b. en c. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013', zoals vastgesteld door de raad op 21 november 2013 en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a., sub 1. juncto lid 3.4 onder b. en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten en/of die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen, beplanting en bomen;
- c. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. (ontsluitings-)wegen en paden;
- h. kunstobjecten;
- i. leidingen en kabels;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze ten dienste staan van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte mag per nutsgebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen, geen nutsgebouw zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte mag per gebied niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- b. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of voertuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, bedrijfsperven, paden en langzaamverkeerroutes;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

#### 5.2.1 Algemeen

Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze ten dienste staan van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte mag per nutsgebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen, geen nutsgebouw zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte mag per gebied niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

### **5.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;

- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

#### **6.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> én niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.2 onder a. en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 250 m<sup>2</sup> én dieper dan 0,40 m, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

### 6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld en een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

### 6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

### 6.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 6.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.





## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      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 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Afwijkingen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 de bouwgrens of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, 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, een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve het afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 meter boven N.A.P.;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

**Artikel 10      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen:

- a. door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. ten behoeve van het oprichten van transformergebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 11      Overgangsrecht

#### 11.1      Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

#### 11.2      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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Herziening bedrijfskavels Buitenveld".

**Verbeelding**

