

Planregels bestemmingsplan
Gemeente Nijkerk 2014, 3

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Bedrijf	13
Artikel 5 Bedrijventerrein	15
Artikel 6 Groen	19
Artikel 7 Kantoor	20
Artikel 8 Maatschappelijk	22
Artikel 9 Tuin	24
Artikel 10 Verkeer	25
Artikel 11 Wonen	26
Artikel 12 Leiding - Gas	30
Artikel 13 Waarde - Archeologie	32
3 Algemene regels	35
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 15 Algemene bouwregels	35
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 20 Overige regels	38
Artikel 21 Algemene procedureregels	39
Artikel 22 Administratieve bepalingen	39
4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 23 Overgangsrecht	40
Artikel 24 Slotregel	40

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0088-0001 met de bijbehorende regels en eventuele 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 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.5 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een wormenkwekerij;

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

een in de regels dan wel op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die functioneel verbonden is met het bedrijf en wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ter plekke noodzakelijk is;

1.12 beperkt kwetsbare objecten

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- b. dienst-/bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- d. restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 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;

1.17 bouwgreens

de grens van een bouwvlak;

1.18 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;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw 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 dak

iedere bovenbeeindiging van een gebouw;

1.23 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 verbieden;

1.24 gebouw

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

1.25 geldend planologische regime

het planologisch kader zoals dat van toepassing was voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3;

1.26 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.27 geluidgevoelige ruimten

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m² (artikel 1 Wgh);

1.28 gestapelde woning

een woning die zich bevindt in een woongebouw dat bestaat uit twee of meer boven -of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen;

1.29 hoofdgebouw

een gebouw, of een 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;

1.30 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet;

1.31 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.32 kwetsbaar object

a. woningen niet zijnde:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
- dienst-of bedrijfswoningen van derden;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;

c. gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;

1.33 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, al dan niet gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.34 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.35 niet-woonactiviteiten aan huis

alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;

1.36 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.37 nul-tredenwoning

woning met wonen, koken en slapen gelijkvloers;

1.38 onderbouw

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.39 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.40 ondergeschikte horeca

horeca die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.41 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.42 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

1.43 plankaart/verbeelding

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.0267.BP0088-0001;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3;

1.44 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de bijlagen bij de regels bijlage 1 die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.45 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, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 twee-aaneengebouwde woning

bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;

1.47 vrijstaande woning

een niet-aaneengebouwde woning;

1.48 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.49 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.50 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen ter regulering en ondersteuning van de waterhuishouding, daaronder mede begrepen al dan niet ondergrondse bergbezinkbassins;

1.51 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.52 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.53 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- b. *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.
- c. *De breedte van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- d. *De dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. *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.
- f. *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 daken en dakkapellen.
- g. *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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akkerbouw, weidebouw, tuinbouw, kwekerijen en veehouderijen, en
- b. behoud en herstel van de voorkomende landschappelijke waarden.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde agrarisch bedrijf behorende andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. op de gronden voor de naar de openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - 2. voor het overige: 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen ander dan ten behoeve van in- en uitritten;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,25 m en het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij daarvoor een bouwvergunning is vereist;
- d. dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- e. vellen en rooien van houtopstanden;
- f. bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande houtige gewassen.

3.3.2 Uitzondering op verbod

- a. Werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.
- b. Werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. Werken die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, waarden van de gronden zoals de landschappelijke of natuurwaarden, de waterhuishouding, de grondwaterstand, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.3.4 Procedure

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 3.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten);

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. ontsluitingspaden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- l. detailhandel niet is toegestaan;
- m. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- o. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- p. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eis

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

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

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 21 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. bewoning van bedrijfsruimten.

4.4.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4 lid 4.1 is een strafbaar feit.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) of die volgens bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

4.5.2 Afwegingskader

Een in artikel 4 lid 5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 100 m;

alsmede:

- b. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', voor zelfstandige kantoren;
- c. kantoren welke een ondergeschikt onderdeel uitmaken van een op hetzelfde bouwperceel gevestigd bedrijf, die onlosmakelijk zijn verbonden aan dat bedrijf en die noodzakelijk zijn in het kader van de normale bedrijfsvoering van dat bijbehorende bedrijf;

met daarbij behorende:

- d. gebouwen (ondergronds/bovengronds);
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. geluidschermen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. straatmeubilair;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. parkeervoorzieningen (ondergronds/bovengronds);

met dien verstande dat:

- q. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- r. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- s. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen en dompeltorens mag niet meer dan 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een reclamezuil mag niet meer dan 1,6 m bedragen, met dien verstande dat per bedrijfsgebouw één reclamezuil mag worden gebouwd tot de bouwhoogte van het bijbehorende bedrijfsgebouw, met een maximum van 4 m;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;

- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid;
- b. de situering van gebouwen teneinde een goede verkeersafwikkeling en -veiligheid te verzekeren;
- c. de situering van bedrijfsgebouwen op een bedrijfsperceel;
- d. de situering van de voorgevel van een gebouw;
- e. de situering van terreinverlichting en andere lichtuistralende wijzigings- en aanduidingselementen teneinde hinderlijke lichtuitstraling c.q. negatieve beïnvloeding van de verkeersveiligheid te voorkomen.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 20 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5 lid 2.1 sub b en worden toegestaan dat de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen, dompeltorens en dergelijke mag worden verhoogd tot niet meer dan 40 m;
- b. artikel 5 lid 2.1 sub d en worden toegestaan dat de hoogte van overige bouwwerken wordt verhoogd tot niet meer dan 25 m.

5.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 5 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het bewonen dan wel laten bewonen van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen;

5.5.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5 lid 5.1 is een strafbaar feit.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 lid 1:

- a. en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) of bedrijven die volgens bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- b. ten behoeve van de hier onder 2, 3, 4 en 5 genoemde vormen van detailhandel met dien verstande dat:
 1. voor alle vormen van detailhandel geldt dat:
 - i. aangetoond dient te worden dat de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
 - ii. thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden is;
 - iii. geen strijdigheid mag ontstaan met de algemeen geldende milieuregelgeving;
 - iv. voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de directe nabijheid van de desbetreffende percelen;
 - v. bij nieuw- of herbouw een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing dient plaats te vinden;
 - vi. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - vii. de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - viii. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij groothandel niet is toegestaan;
 2. voor detailhandel in volumineuze goederen in aanvulling op het bepaalde in artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de te verkopen goederen qua aard en omvang niet mogen passen binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
 - ii. de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
 3. voor grootschalige detailhandel in aanvulling op het bepaalde artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de bruto vloeroppervlakte niet minder dan 1.500 m² mag bedragen;
 - ii. de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
 4. voor internetdetailhandel in aanvulling op het bepaalde artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de levering van goederen uitsluitend mag plaatsvinden via post of koeriersdiensten;
 - ii. bezoek ter plaatse door consumenten is niet toegestaan;
 - iii. het volledige assortiment uitsluitend mag zijn te bezichtigen via internet of (post)catalogus;
 - iv. een showroom op het bedrijventerrein niet is toegestaan;

5. voor ondergeschikte detailhandel in aanvulling op het bepaalde artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de detailhandel in directe relatie met de bedrijfsvoering dient te staan;
 - ii. maximaal 20% van de totale netto vloeroppervlakte van het bedrijf mag worden aangewend voor ondergeschikte detailhandel, waarbij een oppervlakte van 300 m² niet mag worden overschreden;
 - iii. de detailhandel dient plaats te vinden in een van de rest van het bedrijf afgesloten ruimte.
- c. ten behoeve van de vestiging van binnensportvoorzieningen, met dien verstande dat:
- a. de afstand van sportvoorzieningen tot woningen ten minste 30 m bedraagt;
 - b. alleen de gronden die bestemd zijn voor bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.2 van bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) voor binnensport in aanmerking komen;
 - c. de binnensportvoorzieningen geen beperkingen mogen opleveren voor de bedrijfsvoering van reeds aanwezige bedrijven;
 - d. voldaan dient te worden aan de geldende parkeernormen;
 - e. zelfstandige horeca niet is toegestaan;
 - f. de eisen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor de vormgeving van bedrijfsgebouwen onverminderd gelden voor de binnensportvoorzieningen.

5.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 5 lid 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden en verhardingen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. al of niet ondergrondse nutsvoorzieningen en bergbezinkbassins;
- i. voorwerpen van beeldende kunst;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

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

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

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 21 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren en zakelijke dienstverlening;

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Kantoor' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
- d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;

- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

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

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

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 21 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvang;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 21 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 8 lid 2.1 sub a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingszone - afwijkingsgebied**' een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- b. artikel 8 lid 2.1 sub c en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 20 m mag bedragen.

8.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 8 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

met daar bijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. voorzieningen (waaronder in ieder geval parkeervoorzieningen begrepen).

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eis

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

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

9.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 21 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;

met daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,50 mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Nadere eis

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

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

10.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 21 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het gebruik van bijbehorende bouwwerken als atelier/werkruimte voor kunstenaars, ter plaatse van de aanduiding '**atelier**' is toegestaan.

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 2.1 sub b mag ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' mogen hoofdgebouwen in rijen van 3 of meer aaneen worden gebouwd;
- e. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte, met dien verstande dat buiten beschouwing blijft de goot-/bouwhoogte van dakkapellen, mits de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1m boven de goot bevindt en mits de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder is dan 1/2 van het dakvlak;
- h. de inhoud van een woning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - kleine woning**', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding '**maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)**' de op de verbeelding aangegeven oppervlakte is toegestaan;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning met de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - kleine woning**' behorende omgevingsvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 35 m²;
- d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte is toegestaan;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Nadere eis

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

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

11.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 21 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 11 lid 2.2 sub a en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

11.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 11 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

11.5.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 11 lid 5.1 is een strafbaar feit.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 lid 1 ten behoeve van het gebruik voor niet-woonactiviteiten aan huis met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder categorie 1 van de bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit (daaronder begrepen de beroepen die blijkens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming uitgeoefend mogen worden);
- b. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
- c. alleen de bewoners van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooiën;
- d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan;
- f. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- g. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- h. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
- i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis dient op eigen terrein te worden geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
- j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

11.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 11 lid 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de leiding, alsmede voor:

- a. (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van aardgas;

met daarbijbehorende:

- b. leidingzone;
- c. veiligheidszone;
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;

met dien verstande dat deze bestemming ten opzichte van andere voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12 lid 2 en worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

12.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 12 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de gasleiding(en) en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen;
- d. diepploegen;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden;

- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

12.4.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 12 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

12.4.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van:

- a. behoudenswaardige archeologische waarden in historische kernen;
- b. behoudenswaardige archeologische waarden in historische boerderijterpen (pollen).

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - '**specifieke vorm van waarde - 1'**: 250 m² en 0,5 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 2'**: 250 m² en 0,4 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 4'**: 250 m² en 0,3 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 5'**: 1.000 m² en 0,4 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 6'**: 1.000 m² en 0,3 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 7'**: 10.000 m² en 0,4 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 8'**: 10.000 m² en 0,3 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 9'**: 50 m² en 0,5 m;
 - '**specifieke vorm van waarde - 10'**: 100 m² en 0,3 m;
 3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

- a. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente;
- b. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;

3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

13.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in artikel 13 lid 1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage. Op basis van het advies van een archeologisch deskundige kan van de vermelde diepte worden afgeweken op basis van de vastgestelde archeologische waarden beleidskaart;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van houtopstanden;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 13 lid 4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

13.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 13 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken, voor zover deze plaatsvinden ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 'specifieke vorm van waarde - 1': 250 m² en 0,5 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 3': 50 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 5': 1.000 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 7': 10.000 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 9': 50 m² en 0,5 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 10': 100 m² en 0,3 m
 - 'specifieke vorm van waarde - 11': 100 m² en 0,4 m

- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
- c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 13 lid 1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

Afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en die zijn toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime, mogen gehandhaafd worden.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

16.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

16.3 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Industrierrein - wgh

17.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**industrierrein - wgh**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor een industrierrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, met dien verstande dat de geluidsruimte niet meer mag bedragen dan 50 dB per m², tenzij anders is aangegeven op bijlagen bij de regels bijlage 2 (Geluidverkavelingskaart).

17.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies.

17.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken op het bouwperceel ten behoeve van een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de bescherming van de beschikbare geluidsruimte.

17.1.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de gronden mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de aangegeven geluidszone wordt vergroot.
- b. Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden dat een grotere geluidsruimte tot gevolg heeft dan overeenkomend met 50 dB per m², dan wel de geluidsruimte zoals aangegeven op bijlagen bij de regels bijlage 2 (Geluidsverkavelingskaart);
- c. Het bepaalde in artikel 17 lid 1.4 sub b is niet van toepassing indien de verhouding tussen de minimaal aan te houden afstand voor geluid op basis van bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) voldoet aan de waarden in onderstaande tabel:

minimaal aan te houden afstand voor geluid	oppervlakte bouwperceel
10 meter	> 70 m ²
30 meter	> 700 m ²
50 meter	> 1.750 m ²

17.1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17 lid 1.4 sub b ten behoeve van het toestaan van een grotere geluidsruimte op een kavel, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting dient te zijn aangetoond;
- b. de geluidszone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen niet wordt overschreden.

17.1.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de beschikbare geluidruimte zal plaatsvinden.

17.1.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. en de geluidsruimte per vierkante meter op een kavel vergroten en gelijktijdig de geluidsruimte op een andere kavel verkleinen, met dien verstande dat:
 1. de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting dient te zijn aangetoond;
 2. de geluidszone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen niet wordt overschreden.
- b. en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Algemene afwijkingen

18.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 bestemmingsregels en worden toegestaan 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 bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang-en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

18.1.2 Afwegingskader

Een in artikel 18 lid 1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Wijzigingsbevoegdheid

19.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of aangeven;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- c. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

19.2 Afwegingskader

19.2.1 Algemeen afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 19 lid 1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

19.2.2 Onevenredige schade en uitvoerbaarheid

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in artikel 19 lid 2.1 onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

19.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 22 Administratieve bepalingen

In aanvullend op het geldende planologische regime gelden voor het gehele plangebied de aanvullende bepalingen.

22.1 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

22.2 Vervallen bepaling Bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen

Het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen zoals vastgesteld op 26 juni 2014 blijft onverkort van kracht met dien verstande dat:

- het bepaalde in artikel 5.2.2. onder g komt te vervallen.

22.3 Correctie artikel verwijzingen bestemmingsplan Bedrijventerrein 1

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein 1 zoals vastgesteld op 28 juni 2012 blijft onverkort van kracht met dien verstande dat:

- het bepaalde in artikel 5.1. onder aa vervangen wordt door: detailhandel anders dan bedoeld in 5.1 onder f, i en j niet is toegestaan;
- in artikel 5.6.1 lid b de nummering b, c, d en e vervangen wordt door 2, 3, 4 en 5.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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.

23.2 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3.