burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

Bestemmingsplan ‘Park 15, Kavel VI’

Ontwerp

Regels

Planstatus: ontwerp
Datum: 2 juli 2021
IMRO code: NL.IMRO.1734. 0352OOSTPark15kvl6-ONT1

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121BMOlst
T0570563083
www.burostedenbouw.nl

REGELS

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Bedrijventerrein 10
Artikel 4 Groen 14
Artikel 5 Waarde - Archeologie 16
3 Algemene regels 18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 20
4 Overgangs- en slotregels 21
Artikel 9 Overgangsrecht 21
Artikel 10 Slotregel 22

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Park 15, Kavel VI' van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Aanduiding

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

1.3 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.5 Ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.6 Archeologisch deskundige

De regionaal archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.7 Archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

1.8 Basisbestemming

een bestemming die samenvalt met een of meer op dezelfde gronden liggende dubbelbestemming.

1.9 Bebouwing

één of meerdere gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 Bebouwingspercentage

een als aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 Bedrijf

onderneming.

1.12 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 Bedrijfswoning

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

1.14 Bestaand

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen

het Besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) zoals deze gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, of de daarvoor in de plaats tredende regeling.

1.16 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 Buitenopslag/ open opslag

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke.

1.25 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.

1.26 Erfafscheiding

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst.

1.27 Gebouw

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

1.28 Huishouden

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een zelfstandige woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt.

1.29 Invloedsgebied

een gebied als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.30 Landschap

een complex van relatiestelsels, tezamen een herkenbaar deel aardoppervlak vormend, dat gemaakt is en in stand gehouden wordt door de wederzijdse beïnvloeding van levende en niet-levende natuur alsmede de wisselwerking met de mens.

1.31 Landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat geheel.

1.32 Lijst van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze regels.

1.33 (Referentie-)Maaiveld

a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
b. bij bijgebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
c. bij bestaande gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer.

1.34 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 Onderkomen

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

1.36 Peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.37 Productiegebonden detailhandel

de aan de hoofdfunctie van een bedrijf ondergeschikte verkoopactiviteiten waarbij:

a. de detailhandel in directe relatie staat met de aanwezige bedrijfsvoering;
b. ondergeschikte detailhandel niet mogelijk is voor bedrijven in voedingsmiddelen;
c. de detailhandelsfunctie qua bedrijfsvoering van ondergeschikt belang is en maximaal 20 % van de omzet bedraagt;
d. de detailhandelsfunctie maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt, met een maximale omvang van 100 m^2 verhuurbaar oppervlak;
e. de detailhandel plaatsvindt in een afgesloten ruimte;
f. openingstijden gelijk zijn aan reguliere detailhandel;
g. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

1.38 Risicovolle inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel een inrichting waarvan de 10-6-contour de perceelsgrens overschrijdt.

1.39 Voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.40 Watergang/waterloop

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.41 Weg

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.42 Wet

Wet ruimtelijke ordening als zodanig inwerking getreden op 1 juli 2008.

1.43 Woning

een complex van ruimte, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 De inhoud van een bouwwerk

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

2.6 De afstand tot de perceelgrens

Vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

2.7 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren).

2.8 De bruto-vloeroppervlakte

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

2.9 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2, zoals vermeld in de als bijlagen bij de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven die beoordeeld naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven;
b. productiegebonden detailhandel;
c. niet zelfstandige kantoren, als onderdeel van de bedrijven, mits het kantooraandeel niet meer bedraagt dan 40% van de bedrijfsvestiging;
d. wegen, (collectieve) parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen en bluswatervoorziening;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder retentie en waterberging;
h. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;

een en ander met de daarbij behorende:

i. gebouwen en andere bouwwerken zoals straatmeubilair.

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

j. risicovolle inrichtingen;
k. niet productiegebonden detailhandelsbedrijven;
l. bedrijfswoningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende regels is bepaald - de aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden;
b. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
c. het minimale bebouwingspercentage bedraagt 40% per bouwperceel;
d. de maximale hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan volgens de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ is aangegeven;
e. in afwijking van het bepaalde onder e mag de (bouw)hoogte van nutsgebouwen, abri’s, fietsenstallingen niet meer bedragen dan 3 m;
f. elk bouwperceel dient te voldoen aan de parkeernorm zoals die in de ‘Nota Parkeernormen’ van de gemeente Overbetuwe is opgenomen;
g. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
b. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
c. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter;
d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van watergangen en –partijen, parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de waterstaatsbelangen, waarbij vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop;
c. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken: onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden waarvoor ze bedoeld zijn;
e. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid, hieronder wordt begrepen dat bij elk bedrijf (afgestemd op de personeelsomvang), één of meerdere ruimten aanwezig zijn die van buitenlucht zijn af te sluiten;
f. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
g. in verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernorm.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning

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

a. het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b tot verlaging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%;
b. het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c tot vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren, alsmede ten behoeve van kleine zelfstandige kantoren, overeenkomstig de daarvoor bepaalde provinciale c.q. regionale richtlijnen, onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en/of beperkingen worden opgelegd voor omliggende bedrijven in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

3.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. de afwijking noodzakelijk of redelijk gewenst is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
e. het verlenen van afwijking uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

a. van gebouwen voor woondoeleinden;
b. van gebouwen voor sexinrichtingen;
c. van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in artikel 3.1 is toegestaan;
d. van onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor:
    1. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
    2. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
e. van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag is bevoegd door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van:

a. het bepaalde in artikel 3.1.1 sub a ten behoeve van het vestigen van een bedrijf/bedrijvigheid, behorende tot een hogere categorie dan toegestaan, met uitzondering van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot categorie 5 en 6;
b. van het bepaalde in artikel 3.1.1 sub c kan, overeenkomstig de Nota Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, worden afgeweken ten behoeve van een hoger percentage met vergunning van het bevoegd gezag na advies van het Dagelijks Bestuur van het regionaal orgaan;
c. van het bepaalde in artikel 3.1.1 sub j voor het gebruik van gronden ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting met dien verstande dat de inrichting moet voldoen aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en geen onevenredige afbreuk mag doen aan, of beperkingen mag opleggen voor omliggende bedrijven, en het invloedsgebied groepsrisico van de inrichting geen kwetsbare objecten raakt;
d. van het bepaalde in artikel 3.1.1 sub k voor de uitoefening van:
    1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
    2. detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten en caravans.

mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het kernwinkelapparaat en wijkwinkelvoorzieningen;
- de activiteit qua milieubelasting vergelijkbaar is met de volgens de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven;
- dit past in de richtlijnen van het landschapsplan;
- er geen onevenredig sterke verkeerstoename is te verwachten.

3.6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.6.1 wordt slechts verleend indien:

a. de afwijking noodzakelijk of redelijk gewenst is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
e. het verlenen van afwijking uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de als bijlagen bij de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien vernieuwde inzichten en/of technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet-, fiets- en ruiterpaden;
c. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen, waterpartijen en plas- en draszones;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ondergrondse afvalinzamelingpunten;
f. objecten van beeldende kunst;
g. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
h. bruggen en overige kunstwerken;
i. dijken en taluds;
j. hondenuitlaatplaatsen;
k. in- en uitritten;
l. ‘specifieke vorm van groen – bufferzone visueel’ ter plaatse van de daarvoor gegeven aanduiding;
m. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

n. bermen, bermsloten en greppels;
o. (boom)beplanting en overig groen;
p. verhardingen;
q. dammen en/of duikers;
r. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
s. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

a. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
b. per gebouw mag het grondoppervlak ten hoogste 15 m^2 bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter;
b. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de inrichting van de bestemming ‘groen’ zodat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
b. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
c. het opslaan, of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
e. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

4.4.2 Specifieke vorm van groen - bufferzone visueel

De inrichting en instandhouding van de ‘specifieke vorm van groen - bufferzone visueel’ is gericht op een visuele en overige beschermende afscheiding van het bedrijventerrein en het omringende woon- en leefgebied.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende (potentiële) archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² binnen gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie hoog' dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
c.
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 de erkend archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

c. Het overleggen van een rapport van archeologisch onderzoek is echter niet vereist
    1. indien er naar het oordeel van burgemeester en wethouders al voldoende onderzoeksresultaat beschikbaar is;
    2. indien met de bouw geen bodemingreep gepaard gaat;
    3. indien de met de bouw (eventueel) gepaard gaande bodemingrepen in totaal een oppervlakte van niet meer dan 50 m² binnen gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie hoog' beslaan;
    4. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

In verband hiermee kunnen voorts nadere eisen of ontheffingen dan wel wijzigingen als bedoeld in de uit te werken bestemming of bij de uitwerking daarvan worden toegepast.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de andere bouwwerken.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m^2;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m ten opzichte van het maaiveld, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 moet worden geweigerd indien is gebleken dat de daar genoemde werken of werkzaamheden zoals genoemd in artikel 5.4.1 dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan zullen leiden tot een verstoring van de potentiële archeologische waarde.

5.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op:

a. werken en/of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. werken en/of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

5.4.4 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden;
b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

a. Voor afwijkingen ten aanzien van de aanduidingen en in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. De afwijking als bedoeld onder a is niet van toepassing op artikel 3.4:
c. Voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere (goot)hoogte dan 3,5 m hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m^3;
d. Voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. met een hoogte van maximaal 15 m;
e. Voor abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten e.d.;
f. Ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassingen aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevenheden, met dien verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst of noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
g. Voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

7.2 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. De situering en maatvoering van de in artikel 7.1 sub e en artikel 7.1 sub g genoemde objecten ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze objecten ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
b. De waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid;
c. De gewenste parkeer-, laad- en losruimte, van voldoende omvang, op eigen terrein.

7.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 7.1 genoemde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien:

a. Hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. Geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
c. Geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen:

a. Ten behoeve van een overschrijding van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen met niet meer dan 10 m;
b. Ten behoeve van afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg of een waterloop, de ligging of de vorm van een terrein met ten hoogste 25 meter, of de hoogte van een bouwwerk met ten hoogste twee bouwlagen.

met dien verstande dat genoemde wijzigingen uitsluitend zijn toegestaan indien:

c. Dit in verband met het doelmatig functioneren van een bedrijf of instelling dringend gewenst is, dan wel uit ruimtelijk oogpunt gewenst is in verband met een variatie in het ruimtelijke beeld, of een andere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
d. Hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
e. Geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke, c.q. de milieukwaliteiten van het gebied en de omgeving;
f. Geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

9.1.3 Uitzondering

Het eerste lid (artikel 9.1.1) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Park 15, Kavel VI'.