Rheden-Haveland 2019

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied

Rheden-Haveland 2019

Inhoudsopgave

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 17

Artikel 3 Bedrijventerrein 17
Artikel 4 Cultuur en ontspanning 24
Artikel 5 Groen 24
Artikel 6 Tuin 25
Artikel 7 Verkeer 26
Artikel 8 Water 27
Artikel 9 Wonen 28
Artikel 10 Leiding - Gas 31
Artikel 11 Waarde - Archeologie 1 33
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2 35
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3 37

Hoofdstuk 3 Algemene regels 39

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel 39
Artikel 15 Algemene bouwregels 39
Artikel 16 Algemene gebruiksregels 40
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels 41
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels 44
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels 45
Artikel 20 Algemene procedureregels 45

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 47

Artikel 21 Overgangsrecht 47
Artikel 22 Slotregel 48

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland

Bijlage 2 Lijst specifieke bedrijven

Bijlage 3 Lijst overige functies

Bijlage 4 Lijst gemengde voorzieningen

Bijlage 5 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Rheden-Haveland 2019 van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPRH2019-0001 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak
een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 achtergevel
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage
een in de regels dan wel op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak dan wel bouwperceel 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 herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak in beslag neemt;

1.10 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfsvloeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.12 bedrijfswoning

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

1.13 beperkt kwetsbare objecten

a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;

b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;

c. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1.500 m^2 per object;

d. restaurants, voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;

e. winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2.000 m^2, voor zover zij geen onderdeel uitmaken van een complex waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd, waarvan het gezamenlijk bruto oppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt en waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

f. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;

g. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object / complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2.000 m^2 per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

i. objecten die met onder a tot en met e en genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;

j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.14 beroep aan huis
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig beroep (of daarmee gelijk te stellen activiteiten) dat in een woning danwel (vrijstaande) bijgebouwen wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.15 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte aan huis
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

1.16 bestaand
zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.20 bijgebouw
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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.21 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;

1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

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

1.25 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;

1.27 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 bovenbouw
bovenbouw:
een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de plankaart aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en

b. een verticale verlenging van de overige zijden;

en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.
(Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.29 consumentenvuurwerk
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.30 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte daghoreca welke direct gerelateerd is aan de ter plaatse aanwezige detailhandel; hieronder wordt eveneens niet begrepen een niet voor particulieren toegankelijk detailhandelsbedrijf dat zich uitsluitend toelegt op postorderactiviteiten en/of verkoop via internet;

1.31 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen; detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.32 diepwortelende beplanting
beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.33 deskundig archeoloog
een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet 1988/Erfgoedwet gestelde kwalificaties en eisen dan wel een gecertificeerde archeologische instantie of op archeologisch gebied gecertificeerd bedrijf;

1.34 evenement
een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

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

1.36 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.37 geluidgevoelige functies

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

1.38 geluidzone - industrie

een zone zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;

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

1.40 hobbymatig houden van vee
het niet bedrijfsmatig en voor eigen particulier en hobbymatig gebruik houden van geringe aantallen vee zoals koeien, paarden, geiten en schapen;

1.41 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 belangrijkst is;

1.42 horecabedrijf
een bedrijf gericht op het verstrekken van logies, maaltijden, spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café;

1.43 huishouden
een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.44 industrieterrein
een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

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

1.46 jongerenontmoetingsplek
een openbare voorziening voor jongeren met een zitgelegenheid en een beschutting tegen regen en wind;

1.47 kantoor
een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening zoals een accountantskantoor, adviesbureau of een ontwerpbureau;

1.48 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.49 kleinschalig ambachtelijk bedrijf

bedrijf waarbij niet meer dan drie mensen individuele goederen voor een belangrijk deel in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen geheel naar de specifieke wensen van de opdrachtgever tevens eindgebruiker. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van toestellen of machinaal gereedschap, echter de productie vindt niet gestandaardiseerd plaats, er is geen massa- of serieproductie en de goederen worden niet geproduceerd voor verdere toepassing in een ander bedrijf;

1.50 kwetsbaar object

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten. Dit zijn: verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;

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

    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;

    2. scholen, of

    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:

    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m^2 per object, of

    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m^2 per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en

d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.51 leisure

voorzieningen op het vlak van indoor sport en spel, waarvoor vanwege de omvang en/of de verkeersaantrekkende werking en/of geluidsoverlast elders geen geschikte plek is, zoals fitnesscentra, sportscholen, indoor speeltuinen/hallen, kartbanen, lasergame en wellness complexen zoals sauna's;

1.52 nadere eis

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

1.53 nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.54 ondergeschikte detailhandel
detailhandel die voortvloeit uit een andere ter plaatse toegelaten bedrijfs- of beroepsactiviteit en daarmee een directe relatie heeft bijvoorbeeld omdat de producten ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt, waarbij de detailhandel in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de bedrijfs- of beroepsactiviteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.55 opslag
het opbergen van goederen - inclusief (vloei)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.56 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.57 overig bouwwerken
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.58 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.59 peil
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.60 Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV)
detailhandelsvestigingen die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar zijn in de bestaande winkelstructuur zijnde vestigingen van bedrijven in de branches verkoop van auto's, boten, caravans (ABC-goederen), bouwmarkten, keukens, badkamers en sanitair en daaraan gerelateerde artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen (bijv. inbouwapparatuur en tegels);

1.61 Perifere DetaillhandelsVestigingen+ (PDV+)
detailhandelsvestigingen die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar zijn in de bestaande winkelstructuur in de categorie 'plus', zijnde vestigingen van bedrijven in de branches automaterialen, bouwmarkten, tuincentra en woninginrichting indien de gevoerde artikelen vanwege de omvang en aard een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, en het bestaande winkelcentrum uit dien hoofde voor de vestiging ongeschikt is;

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

1.63 professioneel vuurwerk
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.64 seksinrichting
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.65 speelveld
een openbaar terrein zoals een trapveld, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speelvoorzieningen aanwezig zijn;

1.66 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de 'Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland' die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.67 straatmeubiliair
hieronder wordt voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, - papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.68 verkoopvloeroppervlakte
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.69 voorgevelrooilijn
De voorgevelrooilijn is:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:

    1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

    2. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;

    3. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

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

1.71 wellness
voorzieningen op het vlak van sauna en zwembad;

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

1.73 woning
een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, bijzondere woonvormen daaronder begrepen alsmede in combinatie daarmee de verhuur van kamers aan maximaal twee personen welke niet tot het huishouden behoren en welke geen duurzame huishouding voeren, en niet zijnde een woonwagen;

1.74 zakelijke dienstverlening
kantoor met baliefunctie ten behoeve van publiekrechtelijke commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in deze regels anders is bepaald, waarbij de goot ter plaatse van een dakafronding in de zin van een wolfseindendak niet wordt meegerekend en met uitzondering van ondergeschikte dakkapellen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij in deze regels anders is bepaald, met uitzondering van:

a. ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

b. ondergeschikte dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het maaiveld, tenzij in deze regels anders is bepaald;

2.6 het bebouwingspercentage

de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel;

2.7 het verlengde van de gevel van een gebouw

de evenwijdig aan de gevel doorgetrokken lijn van de feitelijke gevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens van het perceel waarop het gebouw is geplaatst.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:

   1. ter plaatse van de aanduiding **'bedrijf tot en met categorie 2'** bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan van categorie 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland alsmede de aldaar genoemde opslagen en installaties;

   2. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan van categorie 2 tot en met categorie 3.1 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland alsmede de aldaar genoemde opslagen en installaties;

   3. ter plaatse van de aanduiding ''**bedrijf tot en met categorie 3.2**' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland alsmede de aldaar genoemde opslagen en installaties;

   4. ter plaatse van de aanduiding ''**bedrijf tot en met categorie 4.1**' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan van categorie 2 tot en met categorie 4.1 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland alsmede de aldaar genoemde opslagen en installaties;

b. In aanvulling op het bepaalde in lid a onder 1 tot en met 5 zijn tevens toegestaan bedrijfsactiviteiten voor zover vermeld in Bijlage 2 Lijst specifieke bedrijven en uitsluitend ter plaatse van het aangegeven adres;

c. In aanvulling op het bepaalde in lid a zijn de gronden tevens bestemd voor:

   1. overige functies voor zover vermeld in Bijlage 3 Lijst overige functies en uitsluitend ter plaatse van het aangegeven adres;

   2. het hobbymatig houden van vee, ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijventerrein - hobbymatig houden van vee'**;

   3. wonen ter plaatse van de aanduiding **'wonen'** dan wel ter plaatse van de aanduiding **'woonwagenstandplaats'**, evenwel met inachtneming van het bepaalde in lid 3.5 onder 2;

d. In aanvulling op het bepaalde in de leden a en b geldt dat:

   1. detailhandel anders dan als productiegebonden detailhandel respectievelijk als

ondergeschikte detailhandel, niet is toegestaan;

2. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
3. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
4. activiteiten uit kolom 1 van de bijlagen C en D van het Besluit Milieueffectrapportage in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage, niet zijn toegestaan;
5. de kaveloppervlakte niet meer dan 0,5 ha mag bedragen, met dien verstande dat bij grotere kaveloppervlaktes welke legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp geldt dat deze grotere oppervlaktes worden aangemerkt als maximale maat.

e. De gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende verkeers- en parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen.

f. De ontsluiting van de gronden op de Havelandseweg en op de Veerweg is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande ontsluitingen.

3.2 Bouwregels

Op de voor Bedrijventerrein aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 80 bedragen;

c. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bouwhoogte (m)'** mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte**;**

d. afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:

1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

3.2.2 Woningen

Ter plaatse van de aanduiding **'wonen'** gelden voor woningen de volgende regels:

a. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd;

b. de bestaande oppervlaktes, maten, afmetingen en dakhellingen mogen met niet meer dan 5% worden vermeerderd/verhoogd.

3.2.3 Hoofdgebouwen op standplaatsen voor woonwagens

Ter plaatse van de aanduiding **'woonwagenstandplaats'** gelden voor hoofdgebouwen op woonwagenstandplaatsen (woonwagens) de volgende regels:

a. het bestaande aantal hoofdgebouwen mag niet worden vermeerderd;

b. de bestaande oppervlaktes, maten, afmetingen en dakhellingen mogen met niet meer dan 5% worden vermeerderd/verhoogd.

3.2.4 Gebouwen ten behoeve van het hobbymatig houden van vee

Ter plaatse van de aanduiding '**hobbymatig houden van vee'** gelden voor gebouwen ten behoeve van het hobbymatig houden van vee de volgende regels:

a. er mag niet meer dan 1 gebouw worden gebouwd;

b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;

c. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m^2 bedragen.

3.2.5 Bijgebouwen en overkappingen bij een woning

Voor bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. de bijgebouwen en overkappingen dienen 3 m achter de naar de openbare weg gekeerde gevel te worden gebouwd;

c. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning niet meer dan 75 m^2 bedragen;

d. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen;

e. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

f. afwijkingen in percentages, maten en afmetingen mogen:

   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;

   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

3.2.6 Bijgebouwen en overkappingen bij woonwagens

Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woonwagens gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. het bebouwingspercentage van een standplaats mag niet meer dan 60 bedragen, waarbij worden meegerekend de bijgebouwen en overkappingen als bedoeld in lid 3.2.3;

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.7 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;

b. de bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;

c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;

d. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijventerrein - transportband'** mag in afwijking van het bepaalde in 3.2.7 onder c de hoogte van een transportband niet meer dan 10 m bedragen;

e. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bouwhoogte silo's (m)'** mag in afwijking van het bepaalde in 3.2.7 onder c de hoogte van vrijstaande dan wel van op een gebouw geplaatste silo's niet meer dan 35 m bedragen, met dien verstande dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van deze silo's niet meer dan 500 m^2 mag bedragen. Indien de silo op het gebouw is geplaatst wordt gemeten vanaf het vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van de silo;

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

3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen 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. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 20 Algemene procedureregels vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

   1. lid 3.2.5 onder e ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m;
   2. lid 3.2.7 onder b en een verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 6 m toestaan;
   3. lid 3.2.7 onder c en ten behoeve van overige bouwwerken welke onlosmakelijk verbonden zijn met de betreffende bedrijfsactiviteit een verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 10 m toestaan;
   4. lid 3.2.7 onder c en ten behoeve van opslagtanks en opslagsilo's welke onlosmakelijk verbonden zijn met de betreffende bedrijfsactiviteit een

verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 12 m toestaan. Indien de silo op het gebouw is geplaatst wordt gemeten vanaf het vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van de silo.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

1. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend:
   a. het bewonen dan wel laten bewonen van bedrijfsruimten;
   b. het gebruik van de gronden voor kantoren, anders dan bedrijfsgebonden kantoorfuncties tot een maximum van 30% van het bedrijfsvloeroppervlak, dan wel anders dan bedoeld in lid 3.1 onder b sub 1;
   c. het inrichten van terreinen met zonnepanelen anders dan het plaatsen van zonnepanelen op gebouwen.
2. Ter plaatse van de aanduiding **'wonen'** dan wel van de aanduiding **'woonwagenstandplaats'** geldt dat het wonen uitsluitend is toegestaan zolang de bestaande woning dan wel de bestaande woonwagen aanwezig is, al dan niet na gebruikmaking van artikel 3.2.2 onder b dan wel 3.2.3 onder b. Na sloop van de bestaande woning dan wel de bestaande woonwagen, anders dan ten gevolge van een calamiteit, mogen de gronden niet meer worden gebruikt voor het wonen.
3. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 5 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:
   a. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
   b. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
   c. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps-of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
   d. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden blijft, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50

m^2 en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven het maaiveld;

e. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;

f. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan de Parkeernormen van de gemeente Rheden. Indien gedurende de planperiode de Parkeernormen wijzigen, gelden de gewijzigde normen.

g. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

1. lid 3.1 onder a sub 1 tot en met 5 en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland of die volgens Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland 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:

   - het aspect geluid niet wordt betrokken bij de categorie-indeling;
   - Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
   - vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan.

b. lid 3.1onder a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingzone - afwijkingsgebied functieverruiming**' vestigingen op het gebied van wellness en leisure worden toegelaten, waarbij geldt dat:

1. de voorziene vorm van wellness en/of leisure qua aard of vorm niet past in de bestaande sport- en recreatiegebieden van Rheden dan wel in of nabij het centrum van de kern Rheden;
2. binnen de bestaande sport- en recreatiegebieden van Rheden dan wel in of nabij het centrum van de kern Rheden geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;
3. ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximum van 20% van het bedrijfsvloeroppervlak;
4. de bedrijfsvoering, waaronder mede begrepen de groeimogelijkheden, van de aanwezige bedrijven in de directe omgeving door de vestiging niet wordt gehinderd door beperkingen voortvloeiend uit wet- en/of regelgeving;

c. lid 3.1 onder a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding **'wetgevingzone - afwijkingsgebied functieverruiming'** voorzieningen worden toegestaan als bedoeld in Bijlage 4 Lijst gemengde voorzieningen, waarbij geldt dat:

1. de vloeroppervlakte per vestiging niet meer mag bedragen dan 400 m2;
2. geen negatief effect mag ontstaan voor het bestaande voorzieningenniveau in de kern Rheden;

d. lid 3.1 onder d sub 1 en toestaan dat ter van de aanduiding '**wetgevingzone -**

afwijkingsgebied functieverruiming' detailhandelsvestigingen uit de categorie PDV en uit de categorie PDV+ worden toegelaten, waarbij geldt dat:

1. het bedrijfsvloeroppervlak van een vestiging niet meer dan 1.500 m2 mag bedragen, tenzij uit regionale afstemming is gebleken dat een grotere oppervlakte kan worden toegestaan;
2. branchevreemde producten zijn toegestaan tot een maximum van 5% van het verkoopvloeroppervlak waarbij de totale oppervlakte per vestiging in geen geval meer dan 20 m^2 mag bedragen;
3. geen negatief effect mag ontstaan voor het bestaande voorzieningenniveau in de kern Rheden;
4. de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande winkelstructuur in de kern Rheden;
5. binnen de bestaande winkelstructuur van de kern Rheden geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;

e. lid 3.1 onder d sub 1 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding **'wetgevingzone - afwijkingsgebied functieverruiming'** internetdetailhandel wordt toegestaan, waarbij geldt dat:
   1. uitsluitend kan worden toegestaan internetdetailhandel met een opslag- en verzendfunctie;
   2. internetdetailhandel in combinatie met een toonzaal niet kan worden toegestaan;
   3. de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande winkelstructuur in de kern Rheden;
   4. binnen de bestaande winkelstructuur van de kern Rheden geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;

f. lid 3.5 onder 1 sub c ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen op terreinen, waarbij geldt dat de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

g. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien 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.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning'aangewezen gronden zijn bestemd voor een muziekkoepel alsmede voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de muziekkoepel.

4.2 Bouwregels

Op de voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen
Voor gebouwen geldt dat de bestaande maatvoeringen moeten worden gehandhaafd.

4.2.2 Overige bouwwerken
Voor overige bouwwerken geldt dat de bestaande maatvoeringen moeten worden gehandhaafd.

4.2.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 respectievelijk in 4.2.2 ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de bestaande maatvoering met niet meer dan 5%.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden van de muziekkoepel.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken alsmede in ondergeschikte mate voor verkeersdoeleinden;

b. fiets- en voetpaden, hondenuitlaatplaatsen;

c. watergangen en waterpartijen;

d. wegen ter ontsluiting van de direct aanliggende percelen;

e. bruggen, andere civieltechnische werken;

f. straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor Groen aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

5.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;

c. afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Een bestemmingsvlak mag beperkt worden ingericht voor verkeersdoeleinden en wel tot niet meer dan 1 m gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Groen'.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3 ten behoeve van een verdergaande inrichting voor verkeersdoeleinden.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straatbeeld;

   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

b. De gronden zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd evenwel met uitzondering van overkappingen.

6.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen voor zover gesitueerd op hoekpercelen welke grenzen aan openbaar groen dan wel aan de openbare weg mag niet meer dan 2 m bedragen indien deze zijn geplaatst achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

c. de bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

d. in overige gevallen mag de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 6 m bedragen;

e. afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

   1. wegen met de daarbij behorende technische voorzieningen;
   2. (on)gelijkvloerse kruisingen;
   3. groen- en parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;

   straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen.

b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van verkeer - transportband',** tevens bestemd voor transportbanden ten dienste van bedrijven als bedoeld in Artikel 3 Bedrijventerrein.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

7.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

b. de bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;

c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;

d. afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij en omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van transportbanden ten dienste van bedrijven als bedoeld in Artikel 3 Bedrijventerrein.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straatbeeld;

   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, beken en waterpartijen.

b. bruggen en andere civieltechnische werken.

c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke waarden.

8.2 Bouwregels

Op de voor Water aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

8.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 10 m bedragen;

b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

c. afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

   1. woningen;

   2. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 5 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis.

b. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';

c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;

d. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;

e. een hoofdgebouw mag bestaan uit:

   1. een onderbouw;

   2. maximaal 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven;

   3. een bovenbouw;

f. afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat.

9.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 75 m^2 bedragen;

c. het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen;

d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;

e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;

f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;

g. afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:

   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;

   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

9.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

b. de bouwhoogte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;

d. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

   1. 9.2.1 onder h ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;

   2. 9.2.2 onder g ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;

   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 5 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:

   1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
   2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
   3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps-of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
   4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden blijft, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m^2 en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven het maaiveld;
   5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
   6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in de Nota Parkeernormen van de gemeente Rheden. Indien gedurende de planperiode de parkeernormen wijzigen, gelden de gewijzigde normen.
   7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

   1. lid 9.1 onder a sub 2 om een beroep aan huis toe te staan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.14 waarbij het gestelde in lid 9.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
   2. lid 9.1 onder a sub 2 om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet zijn genoemd in Bijlage 5 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in de lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 9.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
   3. lid 9.1 onder b sub 1 en toestaan dat tevens bedrijfsactiviteiten worden

toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 5 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis of die volgens Bijlage 5 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis 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;

4. De onder a sub 1, 2 en 3 opgenomen bevoegdheid kan niet worden toegepast ten behoeve van activiteiten van zelfstandige kantoren, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien 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.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding.

10.2 Bouwregels

Op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid van de noodzakelijke gebouwen ten behoeve van de bestemming.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

10.4 Specifieke gebruiksregels

a. In van geval strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op

de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

b. Voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt dat de dubbelbestemming Leiding - Gas voorrang krijgt.

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

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

   1. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
   2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
   4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
   5. het permanent opslaan van goederen;
   6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

   1. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
   2. die het normale onderhoud ten aan zien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
   3. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten;
   4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in onder a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele

schade te voorkomen.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor gronden met een bekende archeologische vindplaats.

11.2 Bouwregels

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

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

    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 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
   1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
   2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
   3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

12.2 Bouwregels

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

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

    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 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;

2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
   1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
   2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
   3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde en waterbodems.

13.2 Bouwregels

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

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

    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 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 2500 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;

2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
   1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
   2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
   3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Algemene regels

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:

   1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;

   2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

   3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

c. Het bepaalde onder b geldt tevens in situaties waarbij hierdoor een bestemmingsgrens wordt overschreden.

d. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld.

e. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties en dergelijke.

15.2 Nutsvoorzieningen

Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter en maximale oppervlakte van 10 m².

15.3 Ondergronds bouwen

a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:

   1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies, tot een diepte van maximaal 4 meter ;

   2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, tot een diepte van maximaal 6 meter.

b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.

c. Ondergrondse bouwwerken als bedoeld onder a en onder b worden bij het toepassen van deze regels niet betrokken bij de in de regels aangegeven maten en afmetingen, voor zover het betreft de bouwgedeeltes welke zijn gelegen onder het maaiveld, tenzij hierover in deze regels expliciet iets anders is bepaald.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

   1. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van een escortbedrijf;

   2. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.

b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 2 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een vereiste melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.

c. Als strijd met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:

   1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van

toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;

2. hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

16.2 Parkeren

In, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein dient voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in de Parkeernormen van de gemeente Rheden. Indien gedurende de planperiode de Parkeernormen wijzigen, gelden de gewijzigde normen.

16.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde parkeernormen als bedoeld in 16.2 voor zover in die afwijkingsmogelijkheid wordt voorzien in de op het moment van toetsing geldende parkeernormen van de gemeente Rheden.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 geluidzone - industrie

17.1.1 Omschrijving aanduiding

a. Ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - industrie**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor een geluidzone rondom een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

b. Ingevolge de geluidzone als bedoeld onder a vindt de bescherming en instandhouding plaats van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

17.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding **'geluidzone - industrie'** mogen in afwijking van het bepaalde in de basisbestemmingen geen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige functies, met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen.

17.2 overige zone - gezoneerd industrieterrein Haveland

17.2.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - gezoneerd industrieterrein Haveland**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

17.2.2 Bouwregels

a. Ter plaatste van de aanduiding '**overige zone - gezoneerd industrieterrein Haveland**' mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies.

b. Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - gezoneerd industrieterrein Haveland'** mogen in afwijking van het bepaalde in de basisbestemmingen geen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige functies, met uitzondering van:

   1. de verbouw van bestaande hoofdgebouwen en/of bestaande bijgebouwen;
   2. de nieuwbouw van bijgebouwen.

c. Onder verbouw verstaan het bouwkundig veranderen van (een deel) van het gebouw en/of (een van) de daartoe behorende gevels.

d. Onder nieuwbouw wordt verstaan het geheel of nagenoeg geheel vernieuwen van een gebouw, waarbij de situering, bouwhoogte en bouwmassa geheel of nagenoeg geheel overeenkomen met het gesloopte gebouw.

17.2.3 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 een goed woon- en leefklimaat.

17.2.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de geluidbelasting op de buitenrand van de geluidszone als bedoeld in artikel 17.1 geluidzone - industrie in samenhang met het krachtens artikel 3 toegestane gebruik wordt overschreden.

17.3 veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven

17.3.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding '**veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven**' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

17.3.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in aanvulling op het hierover gestelde in de overige bestemmingsregels- de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport in de vorm van een risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.

b. Het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit een onderzoek naar de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt.

c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:

    1. een Projectgebonden Risicoanalyse, indien nodig gevolgd door

    2. Detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een

    3. Benadering.

d. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die mogen worden opgericht krachtens een reeds verleende vergunning.

17.3.3 Specifieke gebruiksregels

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

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

a. Het is verboden op ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.

b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing indien een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse is overgelegd, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.

c. Het verbod als bedoeld onder b kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.

d. Het verbod als bedoeld onder a is tevens niet van toepassing op de volgende

werken en/of werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
2. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

e. Ingevolge het bovenstaande is een omgevingsvergunning als bedoeld onder a vereist, indien:

1. geen rapport als bedoeld onder b is overgelegd of
2. uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld.

f. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet worden gedaan. Dit kan door het indienen van:

1. een Projectgebonden Risicoanalyse, indien nodig gevolgd door
2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
3. benadering.

g. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;

b. de bestemmingsregels en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden ;

c. de bestemmingsregels en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 meter;

d. de bestemmingsregels en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voorzover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon;

e. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met d kan slechts worden verleend indien 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.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
    1. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding te verwijderen, indien het betreffende gebruik gedurende ten minste 1 jaar is beëindigd dan wel indien het daaraan gerelateerde hoofdgebouw is gesloopt en het bijbehorende gebruik ingevolge artikel 3.5 onder 2 niet mag worden hervat.
    2. vermeldingen op de lijst zoals weergegeven in Bijlage 2 Lijst specifieke bedrijven en/of Bijlage 3 Lijst overige functies te verwijderen, indien het betreffende gebruik gedurende ten minste 1 jaar is beëindigd;
    3. vermeldingen op de lijst zoals weergegeven in Bijlage 2 Lijst specifieke bedrijven en/of Bijlage 3 Lijst overige functies toe te voegen, waarbij ten aanzien van Bijlage 3 Lijst overige functies geldt dat het bepaalde in 3.6 onder c, d en e in acht moet worden genomen;
b. De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. de milieusituatie;
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
c. Een wijzigingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is, waaronder wordt begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de cultuurhistorische, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid.

Artikel 20 Algemene procedureregels

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Bouwwerken

21.1.1 Algemeen

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

21.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen 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 5%.

21.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 21.1.1 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.

21.2 Gebruik

21.2.1 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.

21.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in onder 21.2.1, 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.

21.2.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

21.2.4 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 21.2.1, 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.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Rheden-Haveland 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ....

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Memo Woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland

Bijlage 2 Onderzoek woningen op industrieterrein Haveland

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Haveland

Bijlage 4 Rapport Geluidmetingen omgeving bedrijventerrein Haveland

Bijlage 5 Memo 'Actualisatie bedrijventerrein Haveland'

Bijlage 6 PM reactie Provincie Gelderland

Bijlage 7 PM reactie Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

Bijlage 8 PM reactie Waterschap Rijn en IJssel

Bijlage 9 PM reactie Nederlandse Gasunie

Bijlage 10 Parkeernormen Rheden

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Haveland

Bijlage 2 Lijst specifieke bedrijven

Bijlage 3 Lijst overige functies

Bijlage 4 Lijst gemengde voorzieningen

Velp | Rheden | De Steeg | Ellecom | Dieren
Spankeren | Laag-Soeren | Landelijk gebied

Gemeentehuis Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg | postbus 9110 |
6994 ZJ De Steeg
T 026 4976911 | F 026 4976518 | E gemeente@rheden.nl |
www.rheden.nl

gemeente Rheden