

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Sport	15
Artikel 6	Verkeer	16
Artikel 7	Verkeer - Railverkeer	17
Artikel 8	Verkeer - Rijksweg	18
Artikel 9	Water	19
Artikel 10	Leiding - Gas	20
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	22
Artikel 12	Leiding - Riool	24
Artikel 13	Leiding - Water	26
Artikel 14	Waarde - Archeologie	28
Artikel 15	Waterstaat - Waterbergingsgebied	30
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 18	Algemene bouwregels	35
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	36
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 23	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 24	Overgangsrecht	39
Artikel 25	Slotregel	41

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant' van de gemeente Sliedrecht.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0610.bp10NOK-4001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw.

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;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die evenwijdig of min of meer evenwijdig loopt aan de voorgevel;

afvalinzamelpunt:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerk/voorziening ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

balkon

open buitenruimte met balustrade uitkragend aan de verdieping van het (aangrenzend) hoofdgebouw;

bebouwing:

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

bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijf, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op het legaal gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

begane grond bouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

bestaande situatie:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bijbehorend bouwwerk:

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

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van onderbouw (kelder), kap of kapverdieping;

bouwmarkt:

detailhandelsvestiging waarin het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten grotendeels op basis van zelfbediening wordt aangeboden;

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

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;

bruto vloeroppervlakte:

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte met uitzondering van parkeren;

coffeeshop:

een alcoholvrije horeca-inrichting waar verkoop en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt;

dakopbouw:

het vergroten van een bestaande ruimte door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;

detailhandel volumineus:

detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;

erf:

de verharde grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw;

erker:

een aan- of uitbouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een hoofdgebouw, die in open verbinding staat met het achterliggend vertrek;

extensieve recreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

gebouw:

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

geluidszoneringsplichtig bedrijf:

een bedrijf als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, dat in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken en waarvoor op grond van die wet de verplichting geldt tot vaststelling van een geluidszone rond het betrokken terrein;

hoofdgebouw:

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

hotel en/of pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse. Onder een hotel/pension wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

huishouden:

een of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daarvoor niet begrepen;

inwoning:

het bewonen van een niet-zelfstandige woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

kantoor:

een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

kelder:

een afgedekt gedeelte van een gebouw, waarvan meer dan de helft van de inhoud niet boven peil is gelegen;

kunstwerk:

bouwwerk ten behoeve van infrastructurele voorzieningen;

niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

ondersteunende horeca

ondergeschikte horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

overkapping:

een bouwwerk met een open constructie en een dak met maximaal één gesloten wand;

parkeervoorziening:

voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek of autobox;

peil:

- a voor gebouwen die onmiddellijk aan de as van de weg grenzen of waarvan de hoofdtoegang minder dan 1 m van de weg ligt: de hoogte van de bovenkant van die weg;
- b in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 - 1 indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van bovenkant van die weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelbouwrens van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
 - 2 indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.
 - 3 voor vrijstaande bijgebouwen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

recreatie:

alle vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie;

risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in genoemd Besluit;

seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht waaronder in elk geval worden verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf.

staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uit maakt;

tuincentrum:

detailhandelsvestiging met een al dan niet geheel overdekte verkooppriimte, waarop de volgende artikelen te koop worden aangeboden:

- a artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, waarbij in ondergeschikte mate ook de volgende categorieën artikelen te koop kunnen worden aangeboden:
 - 1 binnenplanten en bloemen en daarvoor bestemde potten en vazen;
 - 2 tuinmeubelen en barbecues;
 - 3 diervoer en kleine huisdieren geschikt voor verblijf buitenshuis.
- b branchevreemde artikelen, te weten:
 - 1 artikelen voor decoratie binnenshuis;
 - 2 seizoensgebonden artikelen;
 - 3 kleine huisdieren, die in het algemeen binnenshuis verblijven en dierbenodigdheden;
 - 4 kookartikelen, zoals keukengerei, kookboeken, luxe eetproducten (zoals olie, azijn, tapas) en serviezen;
 - 5 algemene schoonmaakproducten voor in het huis;
 - 6 kleding anders dan voor werken in de tuin;
 - 7 en daarmee gelijk te stellen artikelen;

en waarbij ook ondersteunende horeca toegestaan.

uitbouw:

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

verdieping:

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

voorgevel:

het voorste deel van de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, ligging aan de weg, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; bij een hoekperceel wordt de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel, die naar de weg of openbaar groen is gekeerd ook beschouwd als voorgevellijn;

voorziening van openbaar nut:

voorziening ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, hulpdiensten, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater;

winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

zijgevel:

een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die voor- en achtergevel met elkaar verbindt.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is;

bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels of op de verbeelding, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

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;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer (exclusief isolatiemateriaal), de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten, overstekende daken en balkons, voor zover deze niet boven de openbare ruimte gelegen zijn, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt. Voor lifthuizen op daken geldt dat deze niet meer dan 10 % van het dakoppervlakte van het dak mogen bedragen;

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;

verticale bouwdiepte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan het laagste ondergrondse punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten in:
 - 1 categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 - 2 categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- b niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven als genoemd in sub a, met een oppervlak van maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte, met een maximum van 3.000 m²;
- c ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is volumineuze detailhandel toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' is een bouwmarkt toegestaan;
- g ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' is een dierenpension toegestaan;
- h ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- i ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j erven en terreinen;
- k wegen en paden;
- l parkeervoorzieningen;
- m groenvoorzieningen;
- n water;
- o waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de maximale bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- c de onderlinge afstand tussen gebouwen bedraagt minimaal 5 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een aanduiding 'bedrijfswoning';
- b het aantal bedrijfswoningen mag binnen een aanduiding 'bedrijfswoning' niet meer bedragen dan één;
- c de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
- d de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- c de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 9 m;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a een geluidszoneringsplichtig bedrijf;
- b een risicovolle inrichting;
- c een m.e.r.-plichtige inrichting;
- d zelfstandige kantoren, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e zelfstandige horeca;
- f detailhandel anders dan ~~ondergeschikte detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, en~~ detailhandel ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel volumineus', 'tuincentrum' en 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt';
- g opslag en (uit)stalling van goederen buiten het bouwvlak dan wel voor de voorgevellijn.

3.3.2 Zelfstandig kantoor

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m²)' mag de gezamenlijk bruto vloeroppervlakte van een zelfstandig kantoor niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.3.3 Gronden behorende bij bedrijfswoningen

Op bouwpercelen voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', mag een oppervlakte van maximaal 35 m² van de gronden binnen het bouwvlak, zonder de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub a, ten behoeve van:

- a de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a;
- b de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a, maar niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groen;
- b water;
- c fiets- en voetpaden;
- d nutsvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f in- en uitritten;
- g kunstwerken;
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de gronden mede bestemd voor de water aan- en afvoer;
- i bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen en objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 3 m;
- b de bouwhoogte van een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – reclamemast 1' bedraagt maximaal 10 m;
- c de bouwhoogte van een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – reclamemast 2' bedraagt maximaal 40 m;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b bijbehorende ondergeschikte horeca- en kantoorfuncties;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de gronden mede bestemd voor de water aan- en afvoer;
- d bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c de maximale bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen;
- b voet- en fietspaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e geluidwerende voorzieningen;
- f groen;
- g water;
- h kunstwerken;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de gronden mede bestemd voor de water aan- en afvoer;
- j bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen en objecten van beeldende kunst.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 3 m;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 20 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 7 Verkeer - Railverkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a spoorwegen;
- b spoorwegvoorzieningen;
- c wegen;
- d fiets- en voetpaden;
- e ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen en water;
- f parkeervoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h groen;
- i water;
- j bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 10 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 8 Verkeer - Rijksweg

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wegen, bestaande uit maximaal zes rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van in- en uitvoegstroken;
- b voet- en fietspaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e geluidwerende voorzieningen;
- f groen;
- g water;
- h kunstwerken;
- i bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voorzieningen ten behoeve van het regelen, geleiden, bewegwijzeren van het (weg)verkeer, voorzieningen ten behoeve van de verlichting, straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen en objecten van beeldende kunst.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het (weg)verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen dient ten minste 6 m en ten hoogste 8 m te bedragen.
- c De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 20 m;
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterlopen en waterpartijen;
- b voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, waaronder bruggen, duikers, sluizen, inlaten en gemalen;
- c bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen- en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 3 m;

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Op de in 10.1 bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de gasleiding, met een maximale hoogte van 3 m.
- b Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 10.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- g het aanleggen van geluidswallen.

10.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

10.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b voor aanpassing, mits:
 - 1 geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2 voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid Buisleidingen;
 - 3 een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder;
- c voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1 de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico binnen de belemmeringsstrook van de desbetreffende leiding ligt;
 - 2 de veiligheid van de andere aanwezige leidingen niet wordt geschaad;
 - 3 het groepsrisico is verantwoord;
 - 4 een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder;

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 380 kV.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 65 m.
- b Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 11.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

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

11.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen.
- b Het uitvoeren van graafwerkzaamheden.
- c Het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of bomen.
- d Het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

11.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

11.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen.

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b voor aanpassing, mits:
 - 1 geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2 een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder;
- c voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
- d de veiligheid van de andere aanwezige leidingen niet wordt geschaad;
- e een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 12 Leiding - Riool

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolwaterpersleiding.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd kan bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 12.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- e het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- g het aanleggen van geluidswallen.

12.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

12.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 13 Leiding - Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse watertransportleiding.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Op de in 12.1 bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterleiding, met een maximale hoogte van 3 m.
- b Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 13.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- e het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- g het aanleggen van geluidswallen.

13.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in 12.4.

13.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen.

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b voor aanpassing, mits:
 - 1 geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2 een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder;
- c voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
- d de veiligheid van de andere aanwezige leidingen niet wordt geschaad;
- e een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 14 Waarde – Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de archeologische waarde.

14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,5 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m².

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 14.2, voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, conform de bouwregels op grond van de betreffende bestemming, mits de archeologische waarde niet wordt geschaad.
- b Alvorens een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van omgevingsvergunning voor het bouwen aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige te overleggen.

14.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van de archeologische waarde.

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

14.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b het uitvoeren van groundbewerkingen;
- c het graven, vergraven, vergroten alsmede het dempen van watergangen en waterpartijen;
- d het ophogen van gronden;
- e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f het verhogen of het verlagen van de grondwaterstand.

14.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het bepaalde in lid 14.4.1 is niet van toepassing

- a op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend indien de archeologische waarde van de gronden niet onevenredig wordt geschaad door de voorgenumen werken en werkzaamheden.

14.4.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van de archeologische waarde.

14.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische waarde van de gronden dient de aanvrager van een vergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

14.4.6 Schriftelijk advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen een archeologisch deskundige.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in lid 14.1 bedoelde dubbelbestemming te wijzigen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarde.

14.5.2 Advies inwinnen

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 15 Waterstaat - Waterbergingsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterzuivering en waterberging en de bij deze dubbelbestemming behorende voorziening.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen, geen gebouwde zijnde van ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen.
- b Het belang van de waterberging daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

15.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel.
- b Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling.
- c Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oever, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- d Het ophogen van het maaiveld.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.4.3 Toelaatbaarheid

- a de in lid 15.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden.
- b Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud, de verbetering van de waterkering en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande, dat:

- a de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad;
- c vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

16.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel.
- b Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling.
- c Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.4.3 Toelaatbaarheid

- a de in lid 16.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden.
- b Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b brandweeringang;
- c bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d de ruimte tussen bouwwerken;
- e parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

18.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

18.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- 1 bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden
 - 2 bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;

- c op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in lid 24.1 in dit plan niet van toepassing.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
- c het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

19.2 Ondergeschikte functie

In het geval van een ondergeschikte functie mag maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte als zodanig gebruikt worden.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geldt dat:

- a geen (nieuwe) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd onder een gewichtige motivering, waarbij wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijken bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, balkons, galerijen, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken;
- b het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen door gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen ingeval de overschrijding meer bedraagt dan op grond van de bouwregels is toegestaan;
- c beneden peil gelegen ruimtes in één laag binnen en buiten het bouwvlak. Voordat afwijking wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij het Waterschap;
- d containers, al dan niet beneden peil gelegen, voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval;
- e de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- f De bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- g de bestemmingregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

21.2 Afwijken overige regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoermiddelen.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Wijzigen bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan worden gewijzigd.

22.2 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat

de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Indien de belangen van de in hoofdstuk 2 geregelde dubbelbestemmingen in strijd zijn met elkaar, dan geldt de volgende rangorde:

- a Waterstaat - Waterkering;
- b Waterstaat - Waterberging;
- c Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d Leiding - Gas;
- e Leiding - Riool;
- f Leiding - Water;
- g Waarde - Archeologie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

24.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 24.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 24.1 met maximaal 10%.

24.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 Overgangsrecht gebruik

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

24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.4, 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.

24.6 Afwijking

Indien het gebruik, bedoeld in lid 24.4, 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.

24.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 24.4 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant'.

juni 2013
Croonen Adviseurs

Vastgesteld: 26 juni 2013