

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3 Bedrijventerrein - 2	12
Artikel 4 Groen	18
Artikel 5 Natuur	19
Artikel 6 Verkeer	21
Artikel 7 Water	23
Artikel 8 Leiding	25
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	27
Artikel 9 Antidubbeltelregel	27
Artikel 10 Algemene bouwregels	27
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 15 Algemene procedureregels	31
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	32
Artikel 16 Overgangsregels	32
Artikel 17 Slotregels	33
Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels	35
Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten	37
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	39

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Borchwerf II veld C en F' van de gemeente Roosendaal;

1.2 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;

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf -niet zijnde een aan huis gebonden beroep- waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven; voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.5 archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.6 archeologisch onderzoek

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.7 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.8 archeologische opgraving

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.12 bedrijfswoning

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

1.13 belemmeringenstrook

een strook ten behoeve van het onderhoud van een buisleiding.

1.14 belwinkel

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

1.15 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.16 beschermingszone

zone ten behoeve van het onderhoud van een waterloop.

1.17 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk

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

1.22 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;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een 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 toegelaten;

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 bruto-bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van winkels, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit;

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

1.31 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

1.32 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.33 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes;

1.34 erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

1.35 garages en bergingen

een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.36 gebouw

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

1.37 geluidgevoelige functie

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.38 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143);

1.39 geluidzone-industrie

de zone, zoals bedoeld in artikel 52 en artikel 54 van de Wet geluidhinder;

1.40 gevel

zijde van een gebouw;

1.41 gezoneerd industrieterrein

een terrein waarvoor een zone industrielawaai geldt, zoals bedoeld in artikel 52 en artikel 54 van de Wet geluidhinder;

1.42 groepsrisico

de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;

1.43 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel aan die personen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfsmatig aanwenden, hieronder vallen zowel detail- als groothandel;

1.44 groothandel in smart- en growproducten

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ter verkoop, ter huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen die het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten aan tussenhandelaren of verwerkende bedrijven die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande dat het niet is toegestaan om in groothandel detailhandel te bedrijven;

1.45 growshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

1.46 handel in softdrugs

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

1.47 handelsbedrijf

een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;

1.48 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.49 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.50 industrieel bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verwerken van grondstoffen en/of vervaardigen van producten (nijverheids- en productie-technische bedrijven);

1.51 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

1.52 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.53 landschapswaarden

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

1.54 lijst monumentale bomen

op 8 november 2005 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde lijst met monumentale bomen in de gemeente Roosendaal;

1.55 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.56 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.57 monumentale boom

bijzondere voor bescherming in aanmerking komende boom c.q. houtopstand met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, zoals opgenomen op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen;

1.58 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.59 netto-bedrijfsvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt;

1.60 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.61 perifere detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra in een daarop afgestemde verkoopruimte. Onder volumineuze goederen worden verstaan: bouw- en doe-het-zelf-producten, grove bouwmaterialen, kampeer- en caravanartikelen, auto's, keukens, sanitaire artikelen, meubelen, woningstoffering en -inrichting;

1.62 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.63 prostitutie

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

1.64 retentiegebied

gronden en werken ten behoeve van de waterkering, ingericht voor het ontvangen, tijdelijk bergen en daarna geleidelijk lozen dan wel infiltreren van water;

1.65 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico cq. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;
- c. met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.66 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte;

1.67 seksinrichting

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

1.68 smartshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

1.69 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.70 stedenbouwkundige waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.71 verblijfsmiddelen

een voor verblijf geschikte -al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken- voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten;

1.72 voorgevel

een naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

1.73 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.74 vuurwerkbesluit

vuurwerkbesluit zoals gepubliceerd in Stb. 2002,33, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 11 maart 2004, Stb. 2004, 133.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdellingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van railverkeer

vanaf bovenkant spoorstaaf tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.4 de breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde in de leden [2.2](#) en [2.6](#) wordt bij een woning met een lessenaarsdak het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

2.9 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;

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede groothandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - Service Punt' tevens voor:
 1. de uitoefening van dienstverlening op administratief, financieel-zakelijk, bedrijfskundig, juridisch, (para-)medisch, sociaal-maatschappelijk en arbeidsbemiddelend gebied, alsmede bedrijfsgebonden sportfaciliteiten ter ondersteuning van bedrijven en horeca waarbij slechts categorie I 'lichte horeca' inclusief vergaderfaciliteiten is toegestaan;
 2. een motorbrandstofuitgiftepunt voor zowel traditionele als alternatieve brandstoffen, zonder LPG, voorzieningen ten behoeve van (vrachtwagen)chauffeurs zoals was- en douchegelegenheden en voorzieningen voor onderhoud van motorvoertuigen in beperkte zin (zoals wassen en olie verversen);
 3. zelfstandige kantoren;

een en ander onder de voorwaarden dat:

4. het totale brutovloeroppervlak van het Service Punt maximaal 4.500 m² mag bedragen;
 5. het totale brutovloeroppervlak aan zelfstandige kantoren maximaal 2.000 m² mag bedragen;
 6. het totale brutovloeroppervlak van de horeca-functie maximaal 1.750 m² bedragen, exclusief bijbehorende terrassen;
- c. een (bewaakte) vrachtwagenparkeerplaats;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een motorbrandstofuitgiftepunt voor zowel traditionele als alternatieve brandstoffen;
 - e. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;

met dien verstande dat:

- f. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 40% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen tot een maximum van 2.000 m²;
- g. de vrachtwagenparkeerplaats ruimte moet bieden aan tenminste 100 vrachtwagens;
- h. nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- i. binnen een risicocontour van PR 10⁻⁶/jaar veroorzaakt door een risicovolle inrichting, mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen

met dien verstande dat:

- d. voorzien moet worden in voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein, waarbij de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op het bouwperceel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast;

3.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 5 m te bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 16 m bedragen tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder bedragen dan 40% en niet meer dan 80%, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- e. binnen een zone van 9 m vanaf de perceelsgrens waarin het perceel wordt ontsloten, mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de kantoorfunctie worden gebouwd, het bepaalde onder a en b blijft van toepassing;
- f. binnen een zone van 22 m vanaf de weg waarop het perceel wordt ontsloten, mogen buiten of aan de bedrijfsgebouwen geen laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd;
- g. de dakhelling mag maximaal 15° bedragen;
- h. de oppervlakte van gebouwen van openbaar nut mag maximaal 50 m² bedragen met een maximale bouwhoogte van 3,5 m;

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van reclame-uitingen, mogen op het gehele bouwperceel worden opgericht
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - Service Punt' mag binnen het als zodanig aangegeven bouwvlak een reclamemast worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 30 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 8 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 - 2. bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;

3.2.4 *Parkeernormen*

a. Voor wat betreft parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

1. industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven	1,35 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo;
2. kantoren met baliefunctie	2 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo;
3. kantoren zonder baliefunctie	1,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo;
4. garages	3,2 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo ?
5. voor showrooms (auto's)	2 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
6. bedrijfsverzamelgebouwen	1,4 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
7. opslag (stograge)	0,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
8. horeca (snackbar/fastfood)	5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
9. horeca (restaurant)	13,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

met dien verstande dat de parkeerplaatsen voor de functies genoemd onder 1 tot en met 9 op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;

b. voor wat betreft het stallen van fietsen, moet voorzien worden in voldoende inbandige fietsvoorzieningen, waarbij de volgende minimale normen gelden:

- 1. voor bedrijven: 1 fietsvoorziening per 500 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
- 2. voor kantoren: 1 fietsvoorziening per 200 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;

3.2.5 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten bepalingen ten aanzien van:

- a. de situering van bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- b. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de situering en afmetingen van de percelen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen;
- e. de inrichting van de gronden waaronder de aanleg en omvang van parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- ontsluitingswegen;

Indien dit noodzakelijk is:

- f. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- g. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- h. ter waarborging van de milieuzonering;
- i. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- k. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijken van de parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.4](#) onder a en b mits of onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- c. op een andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

3.3.2 *Afwijken van parkeren op eigen terrein*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.4](#) onder a onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van het betreffende bedrijf gevonden wordt in een al dan niet gebouwde parkeervoorziening op een ander bouwperceel;
- b. de openbare ruimte niet wordt belast met de parkeerdruk van het betreffende bedrijf;

3.3.3 *Afwijken van de bouwhoogten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) onder c met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzenden gronden.

3.3.4 *Afwijken van de bebouwingspercentages*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) onder d onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzenden gronden.

3.3.5 *Afwijken van de dakhelling*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.2.2](#) onder g onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzenden gronden.

3.3.6 *Afwijken van de plaats van reclame-uitingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.2.3](#) onder a onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan het gestelde in het vastgestelde beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein:

3.3.7 *Afwijken van de hoogte van terreinafscheidingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.2.3](#) onder b1 onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond kan worden dat een hogere terreinafscheiding noodzakelijk is voor de beveiliging van het bedrijf c.q. de bedrijfsproducten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Bedrijven*

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- a. voor bedrijven als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143) dat als bijlage in de regels is opgenomen;
- b. voor nieuwe risicovolle inrichtingen, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar vanwege de inrichting op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen ligt;
- c. voor AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet op Milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, tenzij de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen liggen en met uitzondering van gasreducer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A.

3.4.2 *Opslag*

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken:

- a. voor open opslag, tenzij deze zodanig plaatsvindt dat de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en aldus achter bebouwing plaatsvindt dan wel is afgeschermd door middel van groenvoorzieningen.

3.4.3 *Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

3.4.4 *Wonen*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor wonen.

3.4.5 *Handel, bedrijf, dienstverlening*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in [3.1](#) is toegestaan.

3.4.6 *Horeca*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor horecadoeleinden, met uitzondering van kleinschalige horecavoorzieningen ten behoeve van de eigen werknemers, zoals een bedrijfsrestaurant en met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijventerrein - Service Punt'.

3.4.7 *Kantoren*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor zelfstandige kantoren, met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijventerrein - Service Punt'.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in [3.1](#) onder a en daarmee samenhangend [3.4.5](#), teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in [3.1](#) onder a, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. in [3.1](#) onder a en daarmee samenhangend [3.4.5](#) teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. in [3.1](#) onder a en daarmee samenhangend [3.4.5](#) teneinde bedrijven toe te laten die naar omvang, aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijkwaardig te zijn aan de bedrijven als genoemd in [3.1](#) onder a;

met dien verstande dat:

- d. geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143) dat als bijlage in de regels is opgenomen, niet zijn toegestaan;
- e. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf mede in de beoordeling betrokken dienen te worden:
 1. geluid;
 2. geurproductie;
 3. stofuitworp;
 4. gevaar;
 5. verontreiniging van lucht en bodem;
 6. diversiteit;
 7. het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
 8. visuele hinder;
 9. verkeersaantrekkende werking;
- f. in [3.1](#) onder a en daarmee samenhangend [3.4.5](#) voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de voorwaarden dat:
 1. een omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend mag worden verleend indien uit een aan te leveren distributie planologisch onderzoek blijkt dat binnen een winkelcentrum, de woonbebouwing en/of een ander bedrijventerrein geen plaats is voor de vestiging c.q. uitoefening van het bedrijf;
 2. de maatvoeringseisen zoals bedoeld in dit artikel van toepassing blijven.

3.5.2 *Service Punt*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) onder b en daarmee samenhangend [3.4.5](#) voor:

- a. de vestiging c.q. uitoefening van andere vormen van gebruik ten behoeve van een Service Punt;
- b. voor andere bedrijfspvormen van horeca als bedoeld in de begripsomschrijving van deze regels;

- c. een grotere bruto-vloeroppervlakte.

op voorwaarde dat:

- d. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. het bruto-vloeroppervlak van de horecafaciliteit maximaal 20% van het totale bruto-vloeroppervlak van de bebouwing mag bedragen;
- g. de bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing maximaal 6.000 m² mag bedragen, onder de voorwaarde dat de maximale grondoppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeer-, laad- en losruimte op basis van de parkeernormen zoals die gelden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

3.5.3 *Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) onder f. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 2.500 m², op voorwaarde dat:

- a. de verhoging van het kantooroppervlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 60 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. aangetoond kan worden dat de verhoging van het kantoorvloeroppervlak geen extra verkeerkeersaantrekkende werking heeft;
- d. aangetoond kan worden dat voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen;
- e. inwilliging van een verzoek om afwijking niet mag leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven en niet mag plaatsvinden binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶/jaar van een risicovolle inrichting.

3.5.4 *AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.1](#) onder c. van de bepaling dat AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet op Milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, tenzij de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen liggen en met uitzondering van van gasreducer-, compressor-, met en regelinstallaties categorie A, voor een afstand gelegen buiten de perceelsgrens of -grenzen, op voorwaarde dat:

- a. de veiligheidsafstanden van de AMVB-inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de veiligheidsafstanden van de AMVB-inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;

met dien verstande dat:

- c. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen komen te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- d. standplaatsen voor amublante handel;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. kunstwerken en kunstobjecten;
- g. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, wegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins,
- h. watergangen en andere waterpartijen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 *Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen, met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

4.2.3 *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 *Verkeer of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' of 'Water', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

4.3.2 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [15.1](#) in acht te worden genomen.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de versterking van de functie als landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied;
- b. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen ten behoeve van het behoud en/of versterking van de in sub a bedoelde functie;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals informatie-, entree- dan wel schuilvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 3 m bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Opslag

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming.

5.3.2 Parkeren

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor parkeren, laden en lossen.

5.3.3 Be- en/of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten.

5.3.4 Lawaaisporten

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor de uitoefening van lawaaisporten.

5.3.5 Verblijfsrecreatie

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor verblijfsrecreatie.

5.3.6 Lozen of storten van afvalstoffen

Het is niet toegestaan vaste of vloeibare afvalstoffen te lozen of te storten, behalve voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik

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

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van dere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van houtgewas;
- d. het dempen van sloten en greppels, bemalen of aanbrengen van drainagebuizen dan wel het aanbrengen van wijzigingen in het grondwaterpeil;
- e. het graven, verbreden of uitdiepen van watergangen;

5.4.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het in [5.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. het aanleggen van langzaamverkeersroutes betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [5.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de natuurlijke waarden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- e. standplaatsen voor ambulante handel;
- f. beplantingen;
- g. bermen;
- h. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- i. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- l. kunstwerken en kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 4 m bedragen, met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

6.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Opslag

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming.

6.3.2 Parkeren

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor parkeren, laden en lossen.

6.3.3 Be- en of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten.

6.3.4 *Lozen of storten van afvalstoffen*

Het is niet toegestaan vaste of vloeibare afvalstoffen te lozen of te storten, behalve voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik

6.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.4.1 *Groen of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' of 'Water', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

6.4.2 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [15.1](#) in acht te worden genomen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- b. bergbezinkbassins;
- c. retentievoorzieningen;
- d. bermen;
- e. beplantingen;
- f. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- h. kunstwerken en kunstobjecten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.

7.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Opslag

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming.

7.3.2 Parkeren

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor parkeren, laden en lossen.

7.3.3 Be- en of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten.

7.3.4 *Lozen of storten van afvalstoffen*

Het is niet toegestaan vaste of vloeibare afvalstoffen te lozen of te storten, behalve voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik

7.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

7.4.1 *Groen of Verkeer*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' of 'Verkeer', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, verkeersstructuur en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

7.4.2 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [15.1](#) in acht te worden genomen.

Artikel 8 Leiding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor voor aanleg en instandhouding van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding -zuurstof', een leiding ten behoeve van het transport van zuurstof met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 64 bar, alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - propyleen', een leiding ten behoeve van het transport van propyleen of een daarmee vergelijkbare andere stof met een diameter van ten hoogste 7 inch en een druk van ten hoogste 100 bar, alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' een hoogspanningsleiding alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone van 25 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool', een rioolpersleiding ten behoeve van het transport van afvalwater met een diameter van 1500mm alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone van 10 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Binnen deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding zoals markeringspalen en hoogspanningsmasten waarvan de hoogte maximaal 55 m mag bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.2.1](#) teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend indien uit overleg met de betrokken leidingbeheerder van geen bezwaar is gebleken en voor het overige dit bestemmingsplan de oprichting van een bouwwerk toelaat.

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

8.4.1 Verbod

- a. Het is verboden op of in de in [8.1](#) onder a en b bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren :
 1. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
 2. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;

4. het verwijderen van beplanting;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 6. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 7. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.
- b. Het is verboden op of in de in [8.1](#) onder c bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren :
1. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
 3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

8.4.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het onder [8.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

8.4.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [8.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [8.4.1](#) wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Antidubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behalve in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 1 meter onder peil.

10.2 Percentages

Een percentage, dat aangeeft hoeveel procent van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk [2](#) anders is bepaald.

10.3 Bestaande afstanden en andere maten

10.3.1 *Maximaal toelaatbaar*

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk [2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.2 *Minimaal toelaatbaar*

In die gevallen dat afstand tot, en hoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk [2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.3 *Heroprichting*

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in [10.3.1](#) en [10.3.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.4 Overschrijding bouwgrenzen

De aangegeven bouwgrenzen/voorgevellijn mogen/mag uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreepoortalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m bedraagt;

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

11.1.1 *Strijdigheid artikelen*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 3 tot en met 8 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

11.1.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behalve voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- d. het vestigen danwel oprichten van Bevi-bdrijven;
- e. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van gokhallen, casino's, amusementshallen;
- f. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - industrie

12.1.1 *Omschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder.

12.1.2 *Bouwregels*

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone-industrie' is de bouw van nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

12.1.3 *Gebruiksregels*

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone-industrie' is het in gebruik nemen van bestaande bebouwing met nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

12.1.4 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgeheven of veranderd wordt indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidhinderlijke bedrijven is aangepast.

12.2 Vrijwaringszone - beschermingszone

12.2.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop.

12.2.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

12.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [12.2.2](#) ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

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

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. een gesloten wegdek aan te brengen;
 2. beplantingen en / of bomen aan te brengen c.q. vellen en / of rooien;
 3. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m;
 4. heuvelwerken uit te voeren en / of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 meter;
 5. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen.
- b. Het verbod bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.
- d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

12.3 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

12.3.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat.

12.3.2 *Bouwregels*

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

12.3.3 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het onder [12.3.2](#) bepaalde indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. De beheerder van de buisleidingenstraat is vooraf om advies gevraagd.

12.3.4 *Bouwregels*

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone-buisleidingestraat' aangegeven zone mogen nieuwe niet (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd indien eerst vooraf advies aan de beheerder van de buisleidingenstraat is gevraagd.

12.4 **Vrijwaringszone - weg**

12.4.1 *Omschrijving*

De voor 'Vrijwaringszone - weg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als mogelijke uitbreidingszone van rijksweg A17.

12.4.2 *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk [2](#) van deze regels, mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' (35 m vanuit de kant van de verharding van de huidige weg) geen bebouwing worden opgericht.

12.4.3 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [12.4.2](#), voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de wegbeheerder terzake is gehoord, mits:

- a. dit toekomstige infrastructurele uitbreidingen niet onmogelijk maakt;
- b. dit niet leidt tot uit milieuhygiënisch en/of veiligheids oogpunt onaanvaardbare situaties.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 **Afwijking bouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. in de artikelen [3](#) tot en met [8](#) ten aanzien van de genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. in [10.1](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarden dat:
 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, onder de voorwaarden dat:

- a. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven.
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

14.3 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [15.1](#) in acht te worden genomen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

15.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in [15.1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

15.2.1 *Termijn en terinzagelegging*

Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

15.2.2 *Wijze bekendmaking*

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend.

15.2.3 *Zienswijzen*

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsregels

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

en bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

16.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [16.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [16.1](#) met maximaal 10 %.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[16.1](#) 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 overgangsbepalingen van dat plan.

16.4 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.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [16.4](#) 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.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [16.4](#) na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer van een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [16.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.8 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 17 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Borchwerf II veld C en F' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

De voorzitter,

De griffier,

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- pension;
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

