

# Regels



## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 1 Begrippen</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 2 Wijze van meten</b>	<b>12</b>
<b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 3 Bedrijventerrein - 1</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 4 Bedrijventerrein - 2</b>	<b>18</b>
<b>Artikel 5 Bedrijventerrein - 3</b>	<b>23</b>
<b>Artikel 6 Bedrijventerrein - 4</b>	<b>28</b>
<b>Artikel 7 Bedrijventerrein - 5</b>	<b>33</b>
<b>Artikel 8 Bedrijventerrein - 6</b>	<b>37</b>
<b>Artikel 9 Detailhandel</b>	<b>41</b>
<b>Artikel 10 Groen</b>	<b>44</b>
<b>Artikel 11 Maatschappelijk</b>	<b>46</b>
<b>Artikel 12 Tuin</b>	<b>48</b>
<b>Artikel 13 Verkeer</b>	<b>49</b>
<b>Artikel 14 Water</b>	<b>51</b>
<b>Artikel 15 Wonen - 3</b>	<b>52</b>
<b>Artikel 16 Wonen - 5</b>	<b>56</b>
<b>Artikel 17 Leiding</b>	<b>59</b>
<b>Artikel 18 Waarde - Archeologie</b>	<b>60</b>
<b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>62</b>
<b>Artikel 19 Antidubbelregel</b>	<b>62</b>
<b>Artikel 20 Algemene bouwregels</b>	<b>62</b>
<b>Artikel 21 Algemene gebruiksregels</b>	<b>63</b>
<b>Artikel 22 Algemene aanduidingsregels</b>	<b>63</b>
<b>Artikel 23 Algemene afwijkingsregels</b>	<b>64</b>
<b>Artikel 24 Algemene wijzigingsregels</b>	<b>65</b>
<b>Artikel 25 Algemene procedureregels</b>	<b>65</b>
<b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>67</b>
<b>Artikel 26 Overgangsregels</b>	<b>67</b>
<b>Artikel 27 Slotregels</b>	<b>67</b>



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend (met uitzondering van erotisch gerichte dienstverlening) of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.2 aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

### 1.6 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;

### 1.7 archeologisch advies

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

### 1.8 archeologisch onderzoek

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

### 1.9 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

### 1.10 archeologische opgraving

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

### 1.11 archeologische waarde

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

### 1.12 bebouwing

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

**1.13 bebouwingspercentage**

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

**1.14 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;

**1.15 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';

**1.16 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;

**1.17 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;

**1.20 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;

**1.21 bijzondere woonvormen**

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

**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 bouwmarkt**

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) netto-verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker (in de vorm van detailhandel);

**1.25 bouwperceel**

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

**1.26 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.27 bouwvlak**

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

**1.28 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;

**1.29 bruto-bedrijfsvloeroppervlak**

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

**1.30 coffeeshop**

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een coffeeshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'coffeeshop';

**1.31 consumentenvuurwerk**

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit;

**1.32 cultuurhistorische waarde**

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

**1.33 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;

**1.34 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;

**1.35 dienstverlening**

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

**1.36 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

behoefte van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

**1.37 garages en bergingen**

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

**1.38 gebouw**

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

**1.39 geluidgevoelige functie**

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

**1.40 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);

**1.41 geluidzone-industrie**

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

**1.42 gevel**

zijde van een gebouw;

**1.43 gezoneerd industrieterrein**

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

**1.44 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;

**1.45 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;

**1.46 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;

**1.47 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';



**1.48 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;

**1.49 handelsbedrijf**

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

**1.50 het plan**

het bestemmingsplan 'Borchwerf I' van de gemeente Roosendaal;

**1.51 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;

**1.52 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;

**1.53 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);

**1.54 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;

**1.55 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;

**1.56 landschapswaarden**

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

**1.57 lijst monumentale bomen**

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

**1.58 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.59 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;

**1.60 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;

### **1.61 natuurwaarden**

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

### **1.62 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;

### **1.63 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);

### **1.64 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;

### **1.65 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;

### **1.66 prostitutie**

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

### **1.67 retentiegebied**

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

### **1.68 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.

### **1.69 ruimtelijke kwaliteit**

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

### **1.70 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;

**1.71 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'.

**1.72 stapelhoogte**

de hoogte van goederen en materialen die in de buitenlucht opgeslagen worden, vanaf het peil tot aan het hoogste punt;

**1.73 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);

**1.74 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);

**1.75 straalpad**

telecommunicatie met behulp van straalzenders waarbij radio- en/of televisiezenders in smalle stralenbundels uitzenden;

**1.76 toreninstallatie ten behoeve van asfaltproductie**

een gebouw waarin is ondergebracht een installatie ten behoeve van de productie van asfalt waarbij de afzonderlijke componenten vanuit het principe van Best Beschikbare Techniek verticaal worden opgesteld;

**1.77 verblijfmiddelen**

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

**1.78 voorgevel**

een naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

**1.79 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;

**1.80 vuurwerkbesluit**

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

**1.81 woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

**1.82 woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.83 woonschip**

een zich op het water bevindend object, dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning;

**1.84 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens**

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) 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 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;

### **2.8 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;

### **2.9 toepassing van maten**

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluhtingskanalen, 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 - 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' tevens een bedrijf met SBI-code 1071 tot en met 1089 uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- d. 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, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

- e. nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;
- f. een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar zich uitstrekt buiten de perceelsgrens van het bedrijf, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot of gewijzigd;
- g. binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar van een bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
- h. transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;
- i. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vestiging van LEAF Holland BV (Spoorstraat 51), waarvoor een maximale kantooroppervlak geldt van 1.500 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

#### 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 oppervlakte van bouwpercelen dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot te zijn;
- c. het minimale oppervlak aan gebouwen mag niet minder bedragen dan 30% en het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient tenminste 1 m. te bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;

- f. onverminderd het onder a. bepaalde, dient de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg 10 m. te bedragen;
- g. de hoogte van gebouwen moet ten minste 6 m. en mag ten hoogste 8 m. bedragen, tenzij anders is aangegeven en met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen.

### 3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, met dien verstande dat voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
- d. de afstand tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning mag ten hoogste 6 respectievelijk 10 m. bedragen;
- f. per bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 m. en een bouwhoogte van maximaal 5 m. en met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.

### 3.2.4 *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 bedragen:
  - 1. erfafscheidingen 3 m.;
  - 2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m.;
  - 3. bliksemafleiders 15 m.

### 3.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

- |  |   |
|--|---|
| a. Groothandel / transport / industrie | 2,60 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| b. Opslag / magazijn                   | 0,80 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| c. Bedrijfsverzamelgebouw              | 1,30 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |

met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.3.1 *Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen*

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

- a. in lid [3.2.2](#) onder a. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg voor zover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt;
- b. in lid [3.2.2](#) onder c. tot een verlaging van het minimum bebouwingspercentage met dien verstande dat het minimum bebouwingspercentage nooit minder dan 20% mag bedragen c.q. tot een verhoging van het maximum bebouwingspercentage naar ten hoogste 85%;
- c. in lid [3.2.2](#) onder e, ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen;
- d. in lid [3.2.2](#) onder f. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen waarbij de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg minder dan 10 m. bedraagt met dien verstande dat de afstand niet minder dan 5 m. mag bedragen;
- e. in lid [3.2.2](#) onder g. voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 12 m;
- f. omgevingsvergunning als bedoeld in a. tot en met e. wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
  - 1. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - 2. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;

3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

### **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 voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

#### **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, behoudens daar waar door middel van een aanduiding een bedrijfswoning is toegestaan.

#### **3.4.5 *Bedrijfswoning***

Het is niet toegestaan op de gronden die niet zijn aangeduid als "bedrijfswoning" een bedrijfswoning te realiseren.

#### **3.4.6 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte***

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

#### **3.4.7 *Bijzondere woonvorm***

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

#### **3.4.8 *Detailhandel en kantoren***

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aangegeven aanduiding.

#### **3.4.9 *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.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 *Staat van Bedrijfsactiviteiten***

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



- a. lid [3.1](#) teneinde bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan genoemd in lid [3.1](#), 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 kan worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid [3.1](#) 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- c. 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.

### 3.5.2 *Plaatsgebonden risicocontour*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.4.1](#) onder b. voor de vestiging van een nieuwe risicovolle inrichting met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar buiten de perceelsgrens of -grenzen van het bedrijf, op voorwaarde dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

- e. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting komt te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

### 3.5.3 *AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [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 gasreducer-, compressor-, meet- 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;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

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

### 3.5.4 *Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) onder i. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat:

- a. het kantoorvloeroppervlak passend is te beschouwen bij de maat, schaal en omvang van het bedrijf;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. 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.

### **3.5.5** *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de bedrijfswoning afwijken van het bepaalde in lid [3.4.6](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## **3.6** *Wijzigingsbevoegdheid*

### **3.6.1** *Wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bestaande bedrijfswoning aangeduid als 'bedrijfswoning' te schrappen, met inachtneming van de volgende regel:

- a. er dient sprake te zijn van beëindiging van de woonfunctie gedurende een jaar.

### **3.6.2** *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25 25.1](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

### 4.1 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 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in auto's' tevens detailhandel in auto's, motoren, caravans en boten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel in keukens': tevens detailhandel in keukens waaronder ook begrepen badkamers en tegels;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' tevens perifere detailhandel;
- f. ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-openbare dienstverlening in de zorgsector' tevens openbare dienstverlening in de zorgsector;
- g. 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, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

- h. nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;
- i. een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar zich uitstrekt buiten de perceelsgrens van het bedrijf, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot of gewijzigd;
- j. binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar van een bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
- k. transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;
- l. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van bouwpercelen dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot te zijn;
- c. het minimale oppervlak aan gebouwen mag niet minder bedragen dan 30% en het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m. te bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. onverminderd het onder a. bepaalde, dient de afstand van de voorgevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg 10 m. te bedragen;

- g. de hoogte van gebouwen moet ten minste 6 m. en mag ten hoogste 12 m. bedragen, met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen.

#### 4.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, met dien verstande dat voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
- d. de afstand tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning mag ten hoogste bedragen:
- f. goothoogte 6 m.
  1. bouwhoogte 10 m.
  2. per bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 m. en een bouwhoogte van maximaal 5 m. en met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 *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 bedragen:
  1. erfafscheidingen 3 m.;
  2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m.;
  3. bliksemafleiders 15 m.

#### 4.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

- |  |   |
|--|---|
| a. Groothandel / transport / industrie | 2,60 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| b. Opslag / magazijn                   | 0,80 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| c. Bedrijfsverzamelgebouw              | 1,30 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| d. Showroom/ perifere detailhandel     | 1,70 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |

met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 *Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen*

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

- a. in lid [4.2.2](#) onder a. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg voor zover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt;
- b. in lid [4.2.2](#) onder c. tot een verlaging van het minimum bebouwingspercentage met dien verstande dat het minimum bebouwingspercentage nooit minder dan 20% mag bedragen c.q. tot een verhoging van het maximum bebouwingspercentage naar ten hoogste 85%;
- c. in lid onder e. ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen;
- d. in lid [4.2.2](#) onder f. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen waarbij de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg minder dan 10 m. bedraagt met dien verstande dat de afstand niet minder dan 5 m. mag bedragen;
- e. in lid [4.2.2](#) onder g. voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 16 m;
- f. omgevingsvergunning als bedoeld in a. tot en met e. wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
  1. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  2. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 *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..

##### **4.4.2 *Opslag***

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

##### **4.4.3 *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.

##### **4.4.4 *Wonen***

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor wonen, behoudens daar waar door middel van een aanduiding een bedrijfswoning is toegestaan.

##### **4.4.5 *Bedrijfswoning***

Het is niet toegestaan op de gronden die niet zijn aangeduid als "bedrijfswoning" een bedrijfswoning te realiseren.

##### **4.4.6 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte***

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

##### **4.4.7 *Bijzondere woonvorm***

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

##### **4.4.8 *Detailhandel en kantoren***

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aangegeven aanduiding.

##### **4.4.9 *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.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

- a. lid [4.1](#) teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in lid [4.1](#), 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 kan worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid [4.14.1](#) 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- c. 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.

### 4.5.2 Plaatsgebonden risicocontour

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.4.1](#) onder b. voor de vestiging van een risicovolle inrichting met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar buiten de perceelsgrens of -grenzen van het bedrijf, op voorwaarde dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen

met dien verstande dat:

- e. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting komt te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

### 4.5.3 AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.4.1](#) 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 gasreducer-, compressor-, meet- 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;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

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

#### **4.5.4 Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder m. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat:

- a. het kantoorvloeroppervlak passend is te beschouwen bij de maat, schaal en omvang van het bedrijf;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. 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<sup>-6</sup>/jaar van een risicovolle inrichting.

#### **4.5.5 Stapelhoogte opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.4.2](#) ten behoeve van opslag van goederen tot een stapelhoogte van 8 m., op voorwaarde dat:

- a. de hogere opslaghoogte noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd.

#### **4.5.6 Mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de bedrijfswoning afwijken van het bepaalde in lid [4.4.6](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.6.1 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bestaande bedrijfswoning aangeduid als 'bedrijfswoning' te schrappen, met inachtneming van de volgende regel:

- a. er dient sprake te zijn van beëindiging van de woonfunctie gedurende een jaar.

#### **4.6.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25 25.1](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 5 Bedrijventerrein - 3

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 5.3' tevens een bedrijf met SBI-code 1081 nr.2 zijnde een suikerfabriek met een verwerkingscapaciteit van 2500 ton/jaar of meer uit ten hoogste categorie 5.3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel in keukens': tevens detailhandel in keukens waaronder ook begrepen detailhandel in badkamers en tegels;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-bouwmarkt': tevens een bouwmarkt;
- f. 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, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

- g. nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;
- h. een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar zich uitstrekt buiten de perceelsgrens van het bedrijf, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot of gewijzigd;
- i. binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar van een bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
- j. transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;
- k. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van bouwpercelen dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot te zijn;
- c. het minimale oppervlak aan gebouwen mag niet minder bedragen dan 30% en het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m. te bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- f. onverminderd het onder a. bepaalde, dient de afstand van de voorgevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg 10 m. te bedragen;



- g. de hoogte van gebouwen moet ten minste 6 m. en mag ten hoogste 20 m. bedragen, tenzij anders is aangegeven en met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen, alsmede met uitzondering van silo's waarvan de bouwhoogte maximaal 55 m. mag bedragen.

### 5.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, met dien verstande dat voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
- d. de afstand tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte 6 m.;
  2. bouwhoogte 10 m.;
- f. per bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 m. en een bouwhoogte van maximaal 5 m. en met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.

### 5.2.4 *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 bedragen:
  1. erfafscheidingen 3 m.;
  2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m.;
  3. bliksemafleiders 15 m.

### 5.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

- |  |   |
|--|---|
| a. Groothandel / transport / industrie       | 2,60 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| b. Opslag / magazijn                         | 0,80 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| c. Bedrijfsverzamelgebouw                    | 1,30 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| d. Showroom/ bouwmarkt/perifere detailhandel | 1,70 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |

met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

## 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 5.3.1 *Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen*

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

- a. in lid [5.2.2](#) onder a. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg voor zover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt;
- b. in lid [5.2.2](#) onder c. tot een verlaging van het minimum bebouwingspercentage met dien verstande dat het minimum bebouwingspercentage nooit minder dan 20% mag bedragen c.q. tot een verhoging van het maximum bebouwingspercentage naar ten hoogste 85%;
- c. in lid [5.2.2](#) onder e. ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen;
- d. in lid [5.2.2](#) onder f. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen waarbij de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg minder dan 10 m. bedraagt met dien verstande dat de afstand niet minder dan 5 m. mag bedragen;
- e. in lid [5.2.2](#) onder g. voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 24 m;
- f. omgevingsvergunning als bedoeld in a. tot en met e. wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
  1. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  2. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;

3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 *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, met uitzondering van een bedrijf met SBO-code 1583 nr. 2, zijnde een suikerfabriek met de verwerkingscapaciteit van 2500tom/jaar;
- 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.

### **5.4.2 *Opslag***

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

### **5.4.3 *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.

### **5.4.4 *Wonen***

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor wonen, behoudens daar waar door middel van een aanduiding een bedrijfswoning is toegestaan.

### **5.4.5 *Bedrijfswoning***

Het is niet toegestaan op de gronden die niet zijn aangeduid als 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning te realiseren.

### **5.4.6 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte***

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

### **5.4.7 *Bijzondere woonvorm***

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

### **5.4.8 *Detailhandel en kantoren***

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aangegeven aanduiding.

### **5.4.9 *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.

## 5.5 Afwijking van de gebruiksregels

### 5.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

- a. lid [5.1](#) teneinde bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan genoemd in lid [5.1](#), 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 kan worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid [5.1](#) 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- c. 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, met uitzondering van de gronden met de aanduiding b=5.3.

### 5.5.2 Plaatsgebonden risicocontour

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder b. voor de vestiging van een nieuwe risicovolle inrichting met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar buiten de perceelsgrens of -grenzen van het bedrijf, op voorwaarde dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

- e. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting komt te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

### 5.5.3 AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.4.1](#) onder c., 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;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

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

#### **5.5.4 Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#) onder k. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat:

- a. het kantoorvloeroppervlak passend is te beschouwen bij de maat, schaal en omvang van het bedrijf;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. 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<sup>-6</sup>/jaar van een risicovolle inrichting.

#### **5.5.5 Stapelhoogte opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.4.2](#) ten behoeve van opslag van goederen tot een stapelhoogte van 8 m., op voorwaarde dat:

- a. de hogere opslaghoogte noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd.

#### **5.5.6 Mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de bedrijfswoning afwijken van het bepaalde in lid [5.4.6](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bestaande bedrijfswoning aangeduid als 'bedrijfswoning' te schrappen, met inachtneming van de volgende regel:

- a. er dient sprake te zijn van beëindiging van de woonfunctie gedurende een jaar.

#### **5.6.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 6 Bedrijventerrein - 4

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 4" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 5.3' tevens een bedrijf met SBI-code 1081 nr. 2 zijnde een suikerfabriek met een verwerkingscapaciteit van 2500 ton/jaar of meer uit ten hoogste categorie 5.3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel in gebruikte goederen' tevens detailhandel in gebruikte goederen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg;
- h. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, voor bedrijven als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht dat als bijlage in de regels is opgenomen (Stb. 2010, 143);
- i. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

- j. nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;
- k. een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar zich uitstrekt buiten de perceelsgrens van het bedrijf, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot en behoudens verkleining van de feitelijke risicocontour niet wordt gewijzigd;
- l. binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar van een bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
- m. transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;
- n. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>;
- o. 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 op de gronden binnen de bestemming Bedrijventerrein-4, gelegen ten noorden van Stepvelden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd cq. gerealiseerd

- a. gebouwen;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

#### 6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van bouwpercelen dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot te zijn;
- c. het minimale oppervlak aan gebouwen mag niet minder bedragen dan 30% en het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m. te bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- f. onverminderd het onder a bepaalde, dient de afstand van de voorgevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg 10 m. te bedragen;
- g. de hoogte van gebouwen moet ten minste 6 m en mag ten hoogste 24 m. bedragen, tenzij anders is aangegeven en met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen alsmede met uitzondering van silo's waarvan de bouwhoogte maximaal 55 m. mag bedragen.
- h. ter plaatse van het op de verbeelding aangeduide verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg zijn buiten het bouwvlak tevens overkappingen zoals luifels toegestaan..

### 6.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, met dien verstande dat voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
- c. de afstand tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning mag ten hoogste bedragen:
- e. goothoogte 6 m.
- f. bouwhoogte 10 m.
- g. per bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 m. en een bouwhoogte van maximaal 5 m. en met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.

### 6.2.4 *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 bedragen:
  1. erfafscheidingen 3 m.;
  2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m.;
  3. bliksemafleiders 15 m.

### 6.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

- |   |   |
|---|---|
| a. Groothandel / transport / industrie                      | 2,60 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| b. Opslag / magazijn  | 0,80 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| c. Bedrijfsverzamelgebouw                                   | 1,30 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| d. Showroom/ bouwmarkt / detailhandel in gebruikte goederen | 1,70 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |

met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

## 6.3 *Afwijken van de bouwregels*

### 6.3.1 *Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen*

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

- a. in lid [6.2.2](#) onder a. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg voor zover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt;

- b. in lid [6.2.2](#) onder c. tot een verlaging van het minimum bebouwingspercentage met dien verstande dat het minimum bebouwingspercentage nooit minder dan 20% mag bedragen c.q. tot een verhoging van het maximum bebouwingspercentage naar ten hoogste 85%;
- c. in lid [6.2.2](#) onder e. ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen;
- d. in lid [6.2.2](#) onder f. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen waarbij de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg minder dan 10 m. bedraagt met dien verstande dat de afstand niet minder dan 5 m. mag bedragen;
- e. in lid [6.2.2](#) onder g. voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 28 m;
- f. de omgevingsvergunning als bedoeld in a. tot en met e. wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
  1. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  2. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
  5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 *Bedrijven***

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- a. voor bedrijven en inrichtingen genoemd in het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250), met uitzondering van de gronden met aanduiding b=5.3;
- 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.

### **6.4.2 *Opslag***

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

### **6.4.3 *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.

### **6.4.4 *Wonen***

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor wonen, behoudens daar waar door middel van een aanduiding een bedrijfswoning is toegestaan.

### **6.4.5 *Bedrijfswoning***

Het is niet toegestaan op de gronden die niet zijn aangeduid als 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning te realiseren.

### **6.4.6 *Detailhandel en kantoren***

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aangegeven aanduiding.

#### 6.4.7 *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.

#### 6.4.8 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

### 6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 6.5.1 *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

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

- a. lid [6.1](#) teneinde bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan genoemd in lid [6.1](#), 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 kan worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid [6.1](#) 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

#### 6.5.2 *Plaatsgebonden risicocontour*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 onder b. voor de vestiging van een risicovolle inrichting met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar buiten de perceelsgrens of -grenzen van het bedrijf, op voorwaarde dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

- e. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting komt te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

#### 6.5.3 *AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 onder c., voor een afstand gelegen buiten de perceelsgrens of -grenzen, op voorwaarde dat:

- a. de veiligheidsafstanden van de AMVB-inrichtingen ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de veiligheidsafstanden van de AMVB-inrichtingen ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:



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

#### **6.5.4 Stapelhoogte opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.4.2](#) ten behoeve van opslag van goederen tot een stapelhoogte van 8 m., op voorwaarde dat:

- a. de hogere opslaghoogte noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd.

#### **6.5.5 Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.16.1](#) onder n. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat:

- a. het kantoorvloeroppervlak passend is te beschouwen bij de maat, schaal en omvang van het bedrijf;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. 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<sup>-6</sup>/jaar van een risicovolle inrichting.

#### **6.5.6 Mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de bedrijfswoning afwijken van het bepaalde in lid [6.4.8](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **6.6.1 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bestaande bedrijfswoning aangeduid als 'bedrijfswoning' te schrappen, met inachtneming van de volgende regel:

- a. er dient sprake te zijn van beëindiging van de woonfunctie gedurende een jaar.

#### **6.6.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 7 Bedrijventerrein - 5

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 5" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 5.3' tevens een bedrijf met SBI-code 1081 nr. 2 zijnde een suikerfabriek met een verwerkingscapaciteit van 2500 ton/jaar of meer uit ten hoogste categorie 5.3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. 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;
- d. 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, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

- e. nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;
- f. een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar zich uitstrekt buiten de perceelsgrens van het bedrijf, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot en behoudens verkleining van de feitelijke risicocontour niet wordt gewijzigd;
- g. binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar van een bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
- h. transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;
- i. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>;

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

#### 7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van bouwpercelen dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot te zijn;
- c. het minimale oppervlak aan gebouwen en installaties mag niet minder bedragen dan 30% van de oppervlakte van het bouwperceel en het maximale oppervlak aan gebouwen en installaties mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75% van de oppervlakte van het bouwperceel, tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m. te bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- f. onverminderd het onder a. bepaalde, dient de afstand van de voorgevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg 10 m. te bedragen;

- g. de hoogte van hoofdgebouwen moet ten minste 6 m. en mag ten hoogste 24 m. bedragen, tenzij anders is aangegeven en met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen alsmede met uitzondering van silo's waarvan de bouwhoogte maximaal 55 m. mag bedragen.

### 7.2.3 *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 bedragen:
1. erfafscheidingen 3 m.;
  2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m.;
  3. bliksemafleiders 15 m
  4. toreninstallaties 40 m;
  5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 24 m.

### 7.2.4 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

- |  |   |
|--|---|
| a. Groothandel / transport / industrie | 2,60 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| b. Opslag / magazijn                   | 0,80 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| c. Bedrijfsverzamelgebouw              | 1,30 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |

met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

## 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 7.3.1 *Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen*

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

- a. in lid [7.2.2](#) onder a. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg voor zover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt;
- b. in lid [7.2.2](#) onder c. tot een verlaging van het minimum bebouwingspercentage met dien verstande dat het minimum bebouwingspercentage nooit minder dan 20% mag bedragen c.q. tot een verhoging van het maximum bebouwingspercentage naar ten hoogste 85%;
- c. in lid onder e. ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen;
- d. in lid [7.2.2](#) onder f. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen waarbij de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg minder dan 10 m. bedraagt met dien verstande dat de afstand niet minder dan 5 m. mag bedragen;
- e. in lid [7.2.2](#) onder g. voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 28 m;
- f. de omgevingsvergunning als bedoeld in a. tot en met e. wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
1. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  2. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
  5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

## 7.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 7.4.1 *Bedrijven*

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- a. voor bedrijven en inrichtingen genoemd in het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250), met uitzondering van de gronden met aanduiding b=5.3;
- b. voor nieuwe risicovolle inrichtingen, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van 10<sup>-6</sup>/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.

#### **7.4.2 Opslag**

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 6 m.

#### **7.4.3 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.

#### **7.4.4 Detailhandel en kantoren**

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aangegeven aanduiding.

#### **7.4.5 Wonen**

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

#### **7.4.6 Bedrijfswoning**

Het is niet toegestaan een bedrijfswoning te realiseren.

#### **7.4.7 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.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.5.1 Ontheffingsbevoegdheden Staat van Bedrijfsactiviteiten**

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

- a. lid [7.1](#) teneinde bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan genoemd in lid [7.1](#), 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 kan worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid [7.1](#) 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

#### **7.5.2 Plaatsgebonden risicocontour**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.4.1](#) onder a. voor de vestiging van een risicovolle inrichting met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar buiten de perceelsgrens of -grenzen van het bedrijf, op voorwaarde dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

- e. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting komt te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

### 7.5.3 *AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.4.1](#) onder c., 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;
- a. met de veiligheidsafstanden van de AMVB-inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- b. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- c. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

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

### 7.5.4 *Stapelhoogte opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.4.2](#) ten behoeve van opslag van goederen tot een stapelhoogte van 10 m., op voorwaarde dat:

- a. de hogere opslaghoogte noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd.

### 7.5.5 *Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.1](#) onder i. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat:

- a. het kantoorvloeroppervlak passend is te beschouwen bij de maat, schaal en omvang van het bedrijf;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. 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 Bevi-inrichting.

## Artikel 8 Bedrijventerrein - 6

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 6" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 en 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;
- b. 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;
- c. 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, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

- d. nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;
- e. een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar zich uitstrekt buiten de perceelsgrens van het bedrijf, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot of gewijzigd;
- f. binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar van een bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
- g. transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;
- h. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>;

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

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

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

#### 8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van bouwpercelen dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot te zijn;
- c. het minimale oppervlak aan gebouwen mag niet minder bedragen dan 30% en het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m. te bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen;
- f. onverminderd het onder a. bepaalde, dient de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg 10 m. te bedragen;
- g. de hoogte van gebouwen moet ten minste 6 m. en mag ten hoogste 24 m. bedragen, tenzij anders is aangegeven en met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen, alsmede met uitzondering van silo's waarvan de bouwhoogte maximaal 55 m. mag bedragen.

#### 8.2.3 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 bedragen:

1. erfafscheidingen 3 m;
2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m.;
3. bliksemafleiders 15 m.

#### 8.2.4 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

- |  |   |
|--|---|
| a. Groothandel / transport / industrie | 2,60 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| b. Opslag / magazijn                   | 0,80 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| c. Bedrijfsverzamelgebouw              | 1,30 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |

met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

### 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 8.3.1 *Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen*

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

- a. in lid [8.2.2](#) onder a. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg voor zover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt;
- b. in lid [8.2.2](#) onder c. tot een verlaging van het minimum bebouwingspercentage met dien verstande dat het minimum bebouwingspercentage nooit minder dan 20% mag bedragen c.q. tot een verhoging van het maximum bebouwingspercentage naar ten hoogste 85%;
- c. in lid onder e. ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen;
- d. in lid [8.2.2](#) onder f. ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen waarbij de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg minder dan 10 m. bedraagt met dien verstande dat de afstand niet minder dan 5 m. mag bedragen;
- e. in lid [8.2.2](#) onder g. voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 28 m;
- f. de omgevingsvergunning als bedoeld in a. tot en met e. wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
  1. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  2. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
  5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

### 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 8.4.1 *Bedrijven*

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- a. voor nieuwe risicovolle inrichtingen, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van 10<sup>-6</sup>/jaar vanwege de inrichting op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen ligt;
- b. 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.

#### 8.4.2 *Opslag*

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 6 m.

#### 8.4.3 *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.

#### **8.4.4** *Detailhandel en kantoren*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aangegeven aanduiding.

#### **8.4.5** *Wonen*

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

#### **8.4.6** *Bedrijfswoning*

Het is niet toegestaan een bedrijfswoning te realiseren.

#### **8.4.7** *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.

### **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **8.5.1** *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

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

- a. lid [8.1](#) teneinde bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan genoemd in lid [8.1](#), 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 kan worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid [8.1](#) 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

#### **8.5.2** *Plaatsgebonden risicocontour*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.4.1](#) onder a. voor de vestiging van een risicovolle inrichting met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar buiten de perceelsgrens of -grenzen van het bedrijf, op voorwaarde dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

- e. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar vanwege een inrichting komt te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

#### **8.5.3** *AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.1 onder b. 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 gasreducer-, compressor-, meet- 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;
- c. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen;

met dien verstande dat:

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

#### **8.5.4 Stapelhoogte opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.4.2](#) ten behoeve van opslag van goederen tot een stapelhoogte van 10 m., op voorwaarde dat:

- a. de hogere opslaghoogte noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de opslag niet of slechts beperkt zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd.

#### **8.5.5 Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.1](#) onder h. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat:

- a. het kantoorvloeroppervlak passend is te beschouwen bij de maat, schaal en omvang van het bedrijf;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. inwilliging van een verzoek om omgevingsvergunning niet mag leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

## Artikel 9 Detailhandel

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend op verdieping;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofd- en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

#### 9.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%;
- d. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte 6 m., tenzij anders is aangegeven;
  2. bouwhoogte 10 m., tenzij anders is aangegeven;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte 3 m.;
  2. bouwhoogte 5 m.

#### 9.2.3 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 bedragen:
  1. erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' gelegen tussen het bouwvlak en de bestemming Verkeer: 1 m.;
  2. erfafscheidingen anders dan onder 1: 2 m.;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 m.

#### 9.2.4 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren gelden de volgende parkeernormen per functie:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| a. Showroom     | 1,70 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| b. Detailhandel | 3 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> bvo  |
| c. Wonen        | 1,8 parkeerplaats per woning                  |

met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

### 9.3 Nadere eisen

#### 9.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2.50 m. in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing

geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m.;

met dien verstande dat:

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 9.2.2 onder c. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

## **9.4 Afwijken van de bouwregels**

### **9.4.1 Hoogte**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.3](#) onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

## **9.5 Specifieke gebruiksregels**

### **9.5.1 Uitoefening aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten**

Gebruik van ruimten in de woning op verdieping ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/ of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.p.

### **9.5.2 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.

### **9.5.3 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte**

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

### **9.5.4 Bijzondere woonvorm**

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

## **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **9.6.1 Mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **9.6.2 Bijzondere woonvorm**

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.5.4](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

## Artikel 10 Groen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins;
- e. watergangen en andere waterpartijen, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals duikers en bruggen.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor de instandhouding van cultuurhistorische waarden van een bomenrij.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

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

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m. bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 m. bedragen.

#### 10.2.3 *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 bedragen:
  1. erfafscheidingen 2 m.;
  2. geluidswerende voorzieningen 6 m.;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

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

#### 10.3.1 *Verbod*

Het is op of in de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' 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 verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m. ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepplougen en ontginnen;

- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen, indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **10.3.2** *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het in [10.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

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

#### **10.3.3** *Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [10.3.1](#) 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 cultuurhistorische waarden ontstaat of kan ontstaan.

### **10.4** **Wijzigingsbevoegdheid**

#### **10.4.1** *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.

#### **10.4.2** *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze voorzieningen;
- b. 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.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor de instandhouding van cultuurhistorische waarden van een Mariakapel en een bomenlaan.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de goot- en/ of bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte: 8 m.;
  2. bouwhoogte: 12 m.

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

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m. bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 m bedragen.

#### 11.2.4 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 bedragen:
  1. erfafscheidingen 2 m.;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [11.2.4](#) a.2 voor het oprichten van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

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

#### 11.4.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' 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 verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m. ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen, indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **11.4.2      *Uitgezonderde werkzaamheden***

Het in [11.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

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

#### **11.4.3      *Toelaatbaarheid***

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [11.4.1](#) 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 cultuurhistorische waarden ontstaat of kan ontstaan.



## Artikel 12 Tuin

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor (voor)tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

#### 12.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen tot op maximaal 1,5 m. voor de gevel van het hoofdgebouw worden opgericht, met een breedte tot maximaal 75% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel en met een maximale breedte van 3,5 m;
- b. de afstand tot de voorste perceelsgrens dient minimaal 3 m. te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 m. te bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen: de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel mag maximaal 3 m. bedragen, waarbij een afstand van minimaal 3 m. vanaf de voorgevel moet worden aangehouden;
- e. maximaal 50% van de tuin mag worden bebouwd.

#### 12.2.3 Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen mag ten hoogste bedragen:
  1. erfafscheidingen: 1 m.;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen: 2 m.

### 12.3 Wijzigingsbevoegdheid

#### 12.3.1 Wijzigingsbevoegdheid tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming "Tuin" ter plaatse van de gebiedsaanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied 1 te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein -2". Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de bepalingen zoals opgenomen in artikel 4 van dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing;
- b. uit een uit te voeren quick scan dient te worden aangetoond dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn om deze wijziging toe te passen.

#### 12.3.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 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. kunstwerken, zoals bruggen, tunnels, viaducten of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens voor spoorwegen met bijbehorende voorzieningen waaronder bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van railverkeer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - reclamemast' tevens een reclamemast;
- g. beplantingen;
- h. bermen;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, kunstobjecten transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;
- k. geluidswerende voorzieningen;

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 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.;

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

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m. bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 m. bedragen.

#### 13.2.3 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 bedragen:
  1. erfafscheidingen : 1 m.;
  2. geluidswerende voorzieningen 6 m.;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 15 m.;
  4. de reclamemast: 32 m.

### 13.3 Wijzigingsbevoegdheid

#### 13.3.1 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.

### 13.3.2 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 14 Water

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en andere waterpartijen, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals duikers en bruggen;
- b. een haven met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van het aanmeren, laden en lossen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. retentievoorzieningen;
- e. bermen;
- f. beplantingen;
- g. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, aanlegsteigers, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' tevens een ligplaats voor woonschepen en de daarbij behorende voorzieningen en faciliteiten.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het laden en lossen van (vracht-)schepen.

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

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 m bedragen.

#### 14.2.3 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 bedragen:
  1. erfafscheidingen: 2 m.;
  2. aanlegsteigers: 3 m.
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 15 m.

### 14.3 Wijzigingsbevoegdheid

#### 14.3.1 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.

#### 14.3.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 15 Wonen - 3

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel;
  - c. de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- met dien verstande dat het aantal woningen, zoals dat aanwezig is, bij het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan, niet mag toenemen.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen (maximaal 1 woning per bouwvlak) zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan ;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - herbouw 5 m. achter de voorgevel' dient in geval van herbouw de nieuwe woning 5 m. achter de oorspronkelijke voorgevel te worden opgericht;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot elke zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m. te bedragen;
- d. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte: 6 m.;
  2. bouwhoogte: 10 m.

#### 15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
  1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> : 30 m<sup>2</sup>;
  2. bij bouwpercelen van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> :45 m<sup>2</sup>;
  3. bij bouwpercelen van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup>;
  4. bij bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup> of groter: 75 m<sup>2</sup>;
- c. bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van erkers die tot ten hoogste 1.50 m uit de zijgevel springen, dienen op een afstand van ten minste 3 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m. te bedragen;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
- f. bijbehorende bouwwerken opgericht voor de voorgevelrooilijn: bouwhoogte maximaal 3 m;
- g. overige bijbehorende bouwwerken: goothoogte 3 m.;
- h. overige bijbehorende bouwwerken: bouwhoogte 5 m. tenzij anders is aangegeven.

#### 15.2.4 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 bedragen:
  1. erfafscheidingen 2 m.;

2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m..

### **15.3 Nadere eisen**

#### *15.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m.

### **15.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *15.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [15.2.2](#) onder a en [15.2.3](#) onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3 m.;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **15.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *15.5.1 Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten*

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;

- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

#### **15.5.2** *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

#### **15.5.3** *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

### **15.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **15.6.1** *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de woonfunctie afwijken van het bepaalde in lid [15.5.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

#### **15.6.2** *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de woonfunctie afwijken van het bepaalde in lid [15.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **15.7 Wro-zone-wijzigingsgebied 1**

#### **15.7.1** *Bedrijventerrein-2*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming "Wonen- 3" ter plaatse van de gebiedsaanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied 1 te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein -2". Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de bepalingen zoals opgenomen in artikel 4 van dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing;
- b. uit een uit te voeren quick scan dient te worden aangetoond dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn om deze wijziging toe te passen.

**15.7.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25](#) in acht te worden genomen.



## Artikel 16 Wonen - 5

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 5" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen;
- b. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen (maximaal 1 woning per bouwvlak) zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneen gebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m. te bedragen;
- c. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte: 6 m.
  2. bouwhoogte: 10 m..

#### 16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
  1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> :30 m<sup>2</sup>;
  2. bij bouwpercelen van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> :45 m<sup>2</sup>;
  3. bij bouwpercelen van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> :60 m<sup>2</sup>;
  4. bij bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup> of groter :75 m<sup>2</sup>;
- c. bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van erkers die tot ten hoogste 1.50 m. uit de zijgevel springen, dienen op een afstand van ten minste 3 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  1. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m. te bedragen;
  2. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
    - a. goothoogte: 3 m.;
    - b. bouwhoogte: 5 m. tenzij anders is aangegeven.

#### 16.2.4 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 bedragen:
  1. erfafscheidingen : 2 m.;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 16.3 Nadere eisen

#### 16.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;

## **16.4 Afwijken van de bouwregels**

### *16.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [16.2.2](#) onder a en [16.2.3](#) onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3 m;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **16.5 Specifieke gebruiksregels**

### *16.5.1 Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten*

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

### *16.5.2 Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

### **16.5.3** *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

## **16.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **16.6.1** *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de woonfunctie afwijken van het bepaalde in lid [16.5.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

### **16.6.2** *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning voor wat betreft de woonfunctie afwijken van het bepaalde lid [16.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunningg intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## Artikel 17 Leiding

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een gastransportleiding en zuurstofleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding -gas', alsmede voor een beschermingszone van 4 m. aan weerszijden van het hart van de leiding, een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Algemeen

Binnen deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de leiding, zoals markeringspalen e.d.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

#### 17.3.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [17.2.1](#) 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.

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

#### 17.4.1 Verbod

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 :

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

#### 17.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het onder [17.4.1](#) 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.

#### 17.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [17.4.1](#) 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 [17.4.1](#) wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 18 Waarde - Archeologie**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Algemeen*

Tenzij door middel van (boor)onderzoek c.q. proefsleuvenonderzoek is komen vast te staan dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, is het op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen binnen bestaande contouren van de bebouwing;
- b. nieuwbouw van een (deel van een) gebouw kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerkzaamheden waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m. ten opzichte van het maaiveld.

#### *18.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen*

Voor zover de betreffende bouwwerken toelaatbaar zijn volgens de overigens voor deze gronden geldende regels, kan de omgevingsvergunning voor bouwen in afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1 worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende regels wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning voor bouwen te stellen kwalificaties.

#### *18.2.3 Weigering omgevingsvergunning voor bouwen*

De omgevingsvergunning voor bouwen wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *18.3.1 Verbod*

Tenzij door middel van (boor)onderzoek c.q. proefsleuvenonderzoek is komen vast te staan dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, is het op of in de gronden met de aanduiding 'Waarde-Archeologie' 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 verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;

- i. het aanbrengen van verhardingen, indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **18.3.2** *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het in [18.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

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

#### **18.3.3** *Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [18.3.1](#) 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 archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

#### **18.3.4** *Opgraving*

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

#### **18.3.5** *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in [18.3.1](#) wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

## Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

#### 20.1 Percentages

Een percentage dat aangeeft hoeveel procent van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwperceel c.q. bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

#### 20.2 Bestaande afstanden en andere maten

##### 20.2.1 *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 Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, dienen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar te worden aangehouden.

##### 20.2.2 *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 Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, dienen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar te worden aangehouden.

##### 20.2.3 *Heroprichting*

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in lid [20.2.1](#) en [20.2.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### 20.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt.

## **Artikel 21 Algemene gebruiksregels**

### **21.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

#### *21.1.1 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 18 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

## **Artikel 22 Algemene aanduidingsregels**

### **22.1 Geluidzone-industrie**

#### *22.1.1 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 geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder.

#### *22.1.2 Bouwregels*

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

#### *22.1.3 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 geluidszone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

### **22.2 Vrijwaringszone-straalpad**

#### *22.2.1 Omschrijving*

De voor "Vrijwaringszone-straalpad" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van een straalpad.

#### *22.2.2 Bouwregels*

Op de gronden, gelegen binnen de als "Vrijwaringszone straalpad" aangegeven zone mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte hoger dan 48 meter.

### **22.3 Vrijwaringszone-beschermingszone**

#### *22.3.1 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.

#### *22.3.2 Bouwregels*

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

#### *22.3.3 Afwijken van de bouwregels*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.3.2 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.

#### **22.3.4 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 ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter;
  4. heuvels 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.

## **Artikel 23 Algemene afwijkingsregels**

### **23.1 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. van de in de artikelen 3 tot en met 18 genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van de in de artikel 9 tot en met 16 genoemde percentages, mits het betreffende percentage maximaal met 10 % mag toe- of afnemen;
- d. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

### **23.2 Afwijking gebruik**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de artikelen [3.4.9](#), [4.4.9](#), [5.4.9](#), [6.4.7](#), [7.4.7](#), [8.4.7](#) ten behoeve van de oprichting

van een kleinschalige horecavoorziening in de vorm van een broodjeszaak, cafetaria of lunchroom vooral bedoeld voor werknemers en bezoekers van de ter plaatse gevestigde bedrijven,

met dien verstande dat:

- b. het brutovloeroppervlak van de betreffende horecavoorziening niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup> bvo.;
- c. in het gehele plangebied van het onderhavige bestemmingsplan maximaal 1 horecavestiging aanwezig mag zijn

## **Artikel 24 Algemene wijzigingsregels**

### **24.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m. bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **24.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid voor antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in het plan gelegen gronden te wijzigen voor het gebruik voor en de bouw van antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van de antenne-installatie mag ten hoogste 5 m. bedragen, gemeten tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie;
- b. de antenne-installaties dienen bij voorkeur op bestaande verticale elementen te worden geplaatst;
- c. de gebruikers dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars installaties, tenzij dit technisch niet mogelijk is.

### **24.3 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [25.2](#) in acht te worden genomen.

## **Artikel 25 Algemene procedureregels**

### **25.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid**

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

### **25.2 Procedureregels**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel [25.1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

#### *25.2.1 Termijn en terinzagelegging*

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

#### *25.2.2 Wijze bekendmaking*

Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend.

#### *25.2.3 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 26 Overgangsregels

### 26.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

### 26.2 Omgevingsvergunning

Eenmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend van het bepaalde in artikel [26.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

### 26.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [26.1](#) 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.

### 26.4 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.

### 26.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [26.4](#), 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.

### 26.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid [26.4](#), na de 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.

### 26.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [26.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### 26.8 Hardheidsclausule

Voor zover 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 27 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Borchwerf I" van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 21 december 2011

De voorzitter,

De griffier,