

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf- Verkooppunt motorbrandstoffen	9
Artikel 4	Bedrijventerrein - 1	10
Artikel 5	Bedrijventerrein - 2	13
Artikel 6	Bedrijventerrein - 3	16
Artikel 7	Bos	18
Artikel 8	Detailhandel - Perifeer	19
Artikel 9	Groen	21
Artikel 10	Tuin	22
Artikel 11	Recreatie	23
Artikel 12	Verkeer-1	24
Artikel 13	Verkeer-2	25
Artikel 14	Water-1	26
Artikel 15	Water-2	27
Artikel 16	Wonen	28
Artikel 17	Leiding	31
Artikel 18	Waarde-Archeologie - 2	33
Artikel 19	Waarde - Archeologie - 3	36
Artikel 20	Waarde - Archeologie - 4	39
Artikel 21	Waarde - Ecologie	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	43
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	43
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 25	Algemene ontheffingsregels	44
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 27	Algemene procedureregels	46
Artikel 28	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	49
Artikel 29	Overgangsrecht	49
Artikel 30	Slotregel	50

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ekkersrijt' van de gemeente Son en Breugel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0848.yyyyyyy.zzzz met de bijbehorende regels.

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.

aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfswoning/dienstwoning:

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

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:

het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

bestaande situatie:

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

boomgaard:

een kunstmatig beplant stuk grond waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden. De boomgaard kan zowel een esthetische als een nutsfunctie hebben.

bos:

een begroeiing die voornamelijk uit bomen bestaat met de daarbij behorende ondergroei van planten en struiken. De begroeiing kan de vorm hebben van een natuurlijk bos, productiebos of recreatief bos.

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.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

carport/overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

dagrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair:

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

detailhandel in meubelen en woninginrichting:

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtig bedrijf:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

kantoor:

een ruimte/gebouw welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, ontwerptechnische, adviserende of daaraan gelijksoortige arbeid.

ondergeschikte detailhandel:

bepaalde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

opgraving:

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden.

perifere detailhandel:

detailhandel in goederen waarvoor vanwege het ruimtebeslag en de grote verkeersaan-trekkende werking, bestaande winkelcentra niet de meest geschikte vestigingsplaats zijn, te weten: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's boten, caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels.

productiegebonden detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

twee-aaneen

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

vrijstaand(e) bebouwing)

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, ontheffing of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlakte water als grondwater.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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.

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 **Bedrijf- Verkooppunt motorbrandstoffen**

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief de verkoop van lpg;
- b ondergeschikte detailhandel;
- c terreinen;
- d ontsluitingswegen en verhardingen;
- e groenvoorzieningen.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 **Algemeen**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.

3.2.2 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op een afstand van meer dan 5 m uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens.
- b De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

3.2.3 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- b De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 **Bedrijventerrein - 1**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a geluidzoneringsplichtige bedrijven, waarbij geldt dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 3 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 4 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 5 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- met uitzondering van:
 - 1 risicovolle inrichtingen;
 - 2 transportbedrijven;
 - 3 laad- en los- en overslagbedrijven;
- b een destructiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – destructiebedrijf';
- c een afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf';
- d een betonwarenfabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonwarenfabriek';
- e een risicovolle inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- f productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- g een verkooppunt voor motorbrandstoffen exclusief lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- h bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i opslag en uitstalling;
- j (ontsluitings)wegen en paden;
- k parkeergarages, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- l ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- m tuinen, erven en verhardingen;
- n groenvoorzieningen;
- o water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwpercelen dienen ten minste een oppervlakte te hebben van 1.000 m². Indien de oppervlakte van bestaande bouwpercelen minder bedraagt dan 1.000 m² bedraagt, dan geldt deze oppervlakte als minimale oppervlakte van het bouwperceel. De bouwpercelen ten oosten van de wegen Ekkersrijt 3300 en 1500 mogen een oppervlakte hebben van minder dan 1.000 m².
- b Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.
- c Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50%.
- d Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op een afstand van meer dan 5 m uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen parkeergarages, gelden de volgende bepalingen:

- a De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.
- b De bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 4 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b Per bedrijf is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1 Bij een vrijstaande woning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - a De afstand tot één zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
 - b De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
 - c De bouwhoogte niet meer dan bedragen 10 m mag.
 - 2 Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - a De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
 - b De bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.

4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 60 m².
- b De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- b De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e Indien de bestaande bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde meer bedraagt dan volgens dit lid is toegelaten, dan geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte.

4.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 sub a en bedrijven toestaan die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 5 Bedrijventerrein - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a bedrijven, waarbij geldt dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 3 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;met uitzondering van:
 - 1 risicovolle inrichtingen;
 - 2 transportbedrijven;
 - 3 laad- en los- en overslagbedrijven;
- b transportbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- c een risicovolle inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- d productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- e een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- f bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g opslag en uitstalling;
- h (ontsluitings)wegen en paden;
- i parkeergarages, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- j ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- k tuinen, erven en verhardingen;
- l groenvoorzieningen;
- m water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwpercelen dienen ten minste een oppervlakte te hebben van 1.000 m². Indien de oppervlakte van bestaande bouwpercelen minder bedraagt dan 1.000 m² bedraagt, dan geldt deze oppervlakte als minimale oppervlakte van het bouwperceel.
- b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.

- c Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50%.
- d Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op een afstand van meer dan 5 m uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen parkeergarages, gelden de volgende bepalingen:

- a De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.
- b De bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 4 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b Per bedrijf is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1 Bij een vrijstaande woning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - a De afstand tot één zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
 - b De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
 - c De bouwhoogte niet meer dan bedragen 10 m mag.
 - 2 Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - a De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
 - b De bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.

5.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m².
- b De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

- b De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e Indien de bestaande bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde meer bedraagt dan volgens dit lid is toegelaten, dan geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte.

5.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 sub a en bedrijven toestaan die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 6 Bedrijventerrein - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a ontwikkelings- en researchbedrijven en daaraan gerelateerde bedrijven met bedrijfsactiviteiten in de categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b onzelfstandige kantoren, behorende bij de onder a bedoelde bedrijven;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d parkeergarages, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- e ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- f groenvoorzieningen;
- g (ontsluitings)wegen en paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a De bouwpercelen dienen ten minste een oppervlakte te hebben van 1.000 m². Indien de oppervlakte van bestaande bouwpercelen minder bedraagt dan 1.000 m² bedraagt, dan geldt deze oppervlakte als minimale oppervlakte van het bouwperceel.
- b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.
- c Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 40%.
- d Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op een afstand van meer dan 5 m uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op een afstand van meer dan 5 m uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens.
- b De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.
- c De bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 4 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

- b De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e Indien de bestaande bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde meer draagt dan volgens dit lid is toegelaten, dan geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos en bebossing;
- b groenvoorzieningen;
- c paden en wegen;
- d parkeervoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan p.m. m.

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, paden of banen en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren van gronden;
- c het vellen en rooien van houtgewas.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos en de bosgroeiplaats.

Artikel 8 Detailhandel - Perifeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Perifeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a perifere detailhandel in:
 - 1 keukens, badkamers en sanitair;
 - 2 meubelen en woninginrichting;
 - 3 bouwmaterialen;
 - 4 bruin- en witgoed;
- b ondergeschikte horeca, behorende bij de onder a bedoelde detailhandelsbedrijven;
- c horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d opslag en uitstalling;
- e verkeersontsluitingen;
- f wegen en paden;
- g parkeergarages, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- h uitsluitend een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'
- i ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- j tuinen, erven en verhardingen;
- k groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwpercelen dienen ten minste een oppervlakte te hebben van 1.000 m². Indien de oppervlakte van bestaande bouwpercelen minder bedraagt dan 1.000 m² bedraagt, dan geldt deze oppervlakte als minimale oppervlakte van het bouwperceel.
- b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.
- c Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50%.
- d De bedrijfsvloeroppervlakte mag per detailhandelsvestiging niet minder bedragen dan 1.500 m².

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak.
- b De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.
- c De bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- b De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e Indien de bestaande bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde meer bedraagt dan volgens dit lid is toegelaten, dan geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte.

8.3 Specifieke gebruiksregels

- a Binnen deze bestemming is opslag en uitstalling uitsluitend toegestaan in de bouwning.
- b Binnen deze bestemming is in de kelder opslag toegestaan tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 1.200 m² per detailhandelsvestiging.
- c Binnen deze bestemming zijn zowel op de begane grond als op de verdieping bedrijfsgebonden kantoren toegestaan tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m² per detailhandelsvestiging.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d in- en uitritten;
- e voorzieningen voor langzaam verkeer;
- f nutsvoorzieningen;
- g straatmeubilair.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen, erven en verhardingen;
- b inritten ten behoeve van parkeren;
- c onoverdekte zwembaden;
- d bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd:

- a ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:
 - 1 De gebouwen dienen verbonden te zijn aan het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.
 - 2 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.
 - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
- b voor het overige mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voorover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.
- c Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.
 - 2 de maximale totale oppervlakte van het zwembad niet meer mag bedragen dan 50 m².

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a extensieve dagrecreatie;
- b voorzieningen voor langzaam verkeer;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Het aantal gebouwen mag niet meer bedragen dan 3.
- b De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m².
- c De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4.5 m.

11.2.2 Schuilgelegenheden

Voor het bouwen van schuilgelegenheden gelden de volgende bepalingen:

- a Schuilgelegenheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd als overkapping.
- b Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 3.
- c De oppervlakte van een schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 15 m².
- d De bouwhoogte van een schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 12 Verkeer-1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen;
- b groenvoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e straatmeubiliair.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van palen, masten, reclameobjecten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 13 Verkeer-2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a de nationale en regionale verbindingen Rijkswegen A50 en A58:
 - 1 de aanleg en/of reconstructie van dubbelbaans autosnelwegen (RW A50 en A58), per rijbaan bestaande uit twee rijstroken, een vluchtstrook en eventueel in- en uitvoegstroken ten behoeve van verbindingswegen, waarbij de breedte per rijstrook niet meer mag bedragen dan 4 m;
 - 2 de verticale open ruimte tussen een wegvak en een onder dit wegvak gelegen ander wegvak dient minimaal 5 m te bedragen;
 - 3 de bouw c.q. aanleg van de met de autosnelweg verband houdende waterstaatkundige en verkeerskundige werken, zoals op- en afritten, verbindingswegen, in- en uitvoegstroken, viaducten, geleiderails, duikers, taluds, e.d.;
- b de aanleg van aansluitende en kruisende lokale wegen, parallelwegen, langzaam verkeersverbindingen en hiermee verband houdende waterstaatkundige en verkeerskundige werken, zoals bruggen, tunnels en rotondes;
- c het treffen van landschappelijke voorzieningen ter inpassing van de rijksweg en bijbehorende werken in het landschap, zoals groenvoorzieningen, sloten, water, e.d.;
- d de aanleg van geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en/of geluidsschermen, waarbij deze zo goed mogelijk landschappelijk moeten worden ingepast;
- e de instandhouding en de bescherming van de archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De tot 'Verkeer-2' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de aanleg en verkeerstechnische uitrusting van wegen, zoals geluidsschermen, vangrails, verkeerslichten en bewegwijzering.

Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a De hoogte van geluidwerende voorzieningen, zoals geluidsschermen, mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b De hoogte van lichtmasten mag, gemeten tot aan de hoogte van de in de directe omgeving gelegen weg, niet meer bedragen dan 18 m.
- c De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, gemeten tot aan de hoogte van de in de directe omgeving gelegen weg, niet meer bedragen dan 12 m.

12.2.2 Geluidwerende voorzieningen

De gronden binnen deze bestemming mogen worden ingericht met geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen, tot een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 14 Water-1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a vaarwater;
- b aanlegplaatsen voor schepen;
- c laad- en losvoorzieningen voor schepen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen;
- g groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van hefbruggen mag niet meer bedragen dan 20 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

Artikel 15 Water-2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c aan-huis-verbonden beroepen;
- d aan-huis-verbonden bedrijven;
- e een detailhandelsvestiging ten behoeve van een tankstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f onoverdekte zwembaden;
- g groenvoorzieningen;
- h paden en wegen;
- i (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 2 Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 3 Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, en bouwhoogte en dakhelling'.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, en bouwhoogte en dakhelling'.
- f De dakhelling mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, en bouwhoogte en dakhelling'.
- g De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
 - 1 vrijstaande hoofdgebouwen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebouwen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 aaneengebouwde hoofdgebouwen mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.

Indien de grens van het bouwvlak dichterbij de zijdelingse perceelsgrens ligt dan hiervoor is aangegeven, geldt de afstand tussen de grens van het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens als minimale afstand.

16.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de begrenzing tussen de bestemming Tuin en Wonen op een afstand van minder dan 3 m van de voorgevel ligt, dan geldt deze afstand als minimale afstand.
- c De oppervlakte van bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m².
- d Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- e Per bouwperceel dient buiten het bouwvlak een ruimte van 30 m², onbebouwd te blijven.
- f De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.
- c Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.
 - 2 de maximale totale oppervlakte van het zwembad niet meer mag bedragen dan 50 m².

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2.2 onder f voor het overschrijden van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 5,5 m, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a de bouwhoogte vanuit de perceelsgrens gelijkmatig oploopt.
- b de overschrijding vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m².

- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden.
- e Detailhandel is niet toegestaan.
- f De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

16.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4 sub a voor het toestaan van een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven van 60 m² waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- b De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- c Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 17 Leiding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van:
 - 1 het bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-hoogspanningsverbinding';
 - 2 de ondergrondse gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-gas';
 - 3 de ondergrondse en/of bovengrondse brandstofleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-brandstof'.

17.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m voor:
 - 1 de aanleg en instandhouding van het bovengrondse hoogspanningsverbinding
 - 2 de aanleg en instandhouding van de ondergrondse gastransportleiding;
 - 3 de aanleg en instandhouding van de ondergrondse en bovengrondse brandstofleiding;
- b hoogspanningsmasten tot een maximale bouwhoogte van 40 m.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:
 - 1 het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energievoorziening dient te zijn gewaarborgd;
 - 2 burgemeester en wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

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

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakte-verhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

- c het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het aanbrengen van hoogopgaande bomen en beplanting;
- f het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

17.4.2 Uitzonderingen

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

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

17.4.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 17.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid 17.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 18 Waarde-Archeologie - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

18.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 18.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.3 Aanlegvergunning

18.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- b het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- c het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;

- d het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
- f het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- g het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- h het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- i het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- j het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

18.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

18.3.3 Toelaatbaarheid

- a De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 18.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.4 Sloopvergunning

- a Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.

- b De vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft, aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarden worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- c Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6

van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a De bestemming 'Waarde- Archeologie - 2', als bedoeld in artikel 18.1, lid 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b Aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 19 Waarde – Archeologie - 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

19.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 19.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.3 Aanlegvergunning

19.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt;
- b het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt;
- c het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt;

- d het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
- f het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- g het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- h het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- i het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- j het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt.

19.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

19.3.3 Toelaatbaarheid

- a De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 19.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

19.4 Sloopvergunning

- a Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en 50 cm of dieper vanaf maaiveld.

- b De vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft, aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarden worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- c Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6

van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a De bestemming 'Waarde- Archeologie - 3', als bedoeld in artikel 19.1, lid 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b Aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 20 Waarde – Archeologie - 4

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

20.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 20.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.3 Aanlegvergunning

20.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt;

- b het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt;
- c het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt;
- d het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
- f het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- g het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- h het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- i het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- j het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt.

20.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale onderhoud en/of gebruik overeenkomstig de bestemming
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.3.3 Toelaatbaarheid

- a De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 20.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

20.4 Sloopvergunning

- a Binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 1000 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.
- b De vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft, aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarden worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige
- c Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6

van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a De bestemming 'Waarde- Archeologie - 4', als bedoeld in artikel 20.1, lid 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b Aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 21 Waarde - Ecologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

21.2 Aanlegvergunning

21.2.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd;
- c het bebossen van gronden;
- d het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- e het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

21.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

21.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 21.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbelregel

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 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

24.2 wro-zone - wijzigingsgebied - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor het wijzigen van de bestemming 'Bos' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' in 'Bedrijventerrein - 1', met dien verstande dat uitsluitend een afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf wordt toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen en dat wordt voldaan aan de wettelijk verplichte natuurcompensatie.

24.3 wro-zone - wijzigingsgebied - 2

Burgemeester en wethouders zijn, uitsluitend ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende afvalverwerkings- en/of recyclingbedrijf, bevoegd voor het wijzigen van de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' in de bestemming 'Verkeer - 1'.

Hierbij gelden de volgende bepalingen:

- a De voorzieningen voor langzaam verkeer moeten intact blijven.
- b Het structureel groen mag niet worden aangetast.

24.4 wro-zone - wijzigingsgebied - 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 3' in 'Detailhandel - Perifeer' en/of 'Verkeer -1', met dien verstande dat tevens 1 zelfstandige horecavestiging wordt toegelaten.

24.5 wro-zone - wijzigingsgebied - 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor het wijzigen van de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 4' in 'Verkeer - 1', uitsluitend ten behoeve van parkeervoorzieningen met dien verstande dat de parkeervoorzieningen worden ingepast in een groene omgeving.

Artikel 25 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d van de regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3 ten behoeve van reclamemasten tot niet meer dan 25 m;
 - 4 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:

- 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
- 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen:

- a in die zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd, nadat het gebruik van de bebouwing als bedrijfswoning is beëindigd;
- b in die zin dat de aanduiding 'bedrijf van categorie 4' wordt verwijderd, nadat de betreffende activiteit in die afwijkende milieucategorie op aangeduide gronden is beëindigd;
- c ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting binnen de bestemming 'Bedrijventerrein -1' en 'Bedrijventerrein - 2', mits:
 - 1 de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 - 2 met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- d in die zin dat de aanduiding voor een risicovolle inrichting wordt verwijderd, nadat de betreffende bedrijfsactiviteit ter plaatse is beëindigd;
- e in die zin dat de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' wordt aangepast tot een maximale bouwhoogte van 60 m, ter plaatse van de in het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan benoemde zones.

Artikel 27 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening en van een ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 28 Overige regels

28.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

28.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

28.3 Voorrangsregeling bestemmingen

- a Indien op gronden een enkelvoudige bestemming samenvalt met een dubbele bestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbele bestemming.
- b Op gronden waar twee dubbelbestemmingen samenvallen, dient de volgende prioritering te worden aangehouden:
 - 1 Waarde-Archeologie -2;
 - 2 Waarde-Archeologie -3;
 - 3 Waarde-Archeologie -4;
 - 4 Waarde-Ecologie;
 - 5 Leiding.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ekkersrijt'.