

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijventerrein	11
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Horeca	18
Artikel 6	Kantoor	20
Artikel 7	Verkeer	23
Artikel 8	Verkeer - Railverkeer	24
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	25
Artikel 10	Water	26
Artikel 11	Wonen	27
Artikel 12	Leiding - Gas	31
Artikel 13	Leiding - Riool	33
Artikel 14	Waterstaat - Waterlopen	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 15	Anti-dubbeltelbepaling	37
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 18	Overgangsrecht	39
Artikel 19	Slotregel	40

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zaltbommel, Bedrijventerreinen' van de gemeente Zaltbommel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0297.ZBMBP20130004-VS01 met de bijbehorende regels.

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 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend.

1.6 aan huis verbonden beroep:

het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.10 bedrijfswoning:

een woning, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.11 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor de externe veiligheid van inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.12 bestaand:

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichtingen:

bedrijven zoals aangegeven bij of krachtens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.17 bijmassa:

een vrijstaand of aan de hoofdmassa aangebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdmassa.

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwmarkt:

een detailhandelsbedrijf met een al dan niet geheel overdekt winkelverkoop vloeroppervlak (wvo) waarop het volledige assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad aan zowel de uiteindelijke gebruiker of gebruiker op basis van zelfbediening wordt aangeboden.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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.

1.25 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdmassa, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van een andere hoofdmassa;
- b. onder 'twee aaneen' wordt verstaan de hoofdmassa van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdmassa is begrensd;
- c. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat de hoofdmassa deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdmassa's, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdmassa's zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdmassa's die de aldus gevormde rij beëindigen;
- d. onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.26 bruto-vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.27 cateringbedrijf:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig in opdracht van derden verstrekken van gerechten en dranken voor consumptie elders.

1.28 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidzoneringsplichtige inrichtingen:

bedrijven die op grond van de Wet geluidhinder zijn aangewezen als categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.32 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

1.33 hoofdmassa:

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

1.34 horecabedrijf:

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, dancings, discotheken, nachtclubs en coffeeshops;

categorie 2: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak logies en/of maaltijden worden aangeboden en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions;

categorie 3: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar mogelijk kleinere etenswaren worden verstrekt, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafés;

1.35 internetwinkel:

winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden.

1.36 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccomodaties.

1.37 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet omsloten door wanden en voorzien van een gesloten dak, ter afdekking van een ruimte;

1.38 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, cultuur, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, naschoolseopvang, opvoeding, bibliotheek, lichamelijke en/of geestelijke gezondheid van mens en dier;

1.39 ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca die is of wordt gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.40 onzelfstandig kantoor (bedrijfskantoor):

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft. Een onzelfstandig kantoor bevindt zich op hetzelfde bouwperceel als het bedrijf waarvan het een onderdeel is.

1.41 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 veiligheidsvoorzieningen:

voorzieningen en /of installaties ten behoeve van het bestrijden van calamiteiten, zoals: blusleidingen, opstelplaatsen voor de brandweer, vluchtroutes in en rondom gebouwen, pompbaar oppervlaktewater, brandkranen e.d.;

1.43 verkeer-, vervoer- en verblijfsvoorzieningen t.b.v. railverkeer:

Hieronder wordt verstaan het (openbaar) railverkeers-, railvervoers- en verblijfsgebied ten behoeve van personen- en goederenvervoer via spoorwegen met alle bijkomende en ondersteunende voorzieningen en kunstwerken, waaronder voorzieningen die liggen op het gebied van andere -op spoorwegen aansluitende- soorten van vervoer, logistieke, distributieve en communicatieve voorzieningen e.d. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats. Hiertoe worden gerekend:

- spoorwegemplacement waaronder spoorlijnen, rangeerterrein, perrons, overkappingen, opslag- en overslagruimten, wegen, (fiets-)paden, berm, bermsloten, taluds e.d., kunstwerken zoals tunnels, bruggen, viaducten, traverses, spoorwegmeubilair, e.d.;
- parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten, hellingbanen, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, portiers- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten.

1.44 volumineuze detailhandel:

detailhandel die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tenten, vloerbedekking, parket, zonwering, grove bouwmaterialen met aanverwante artikelen, keukens, badkamers en sanitair, detailhandel in meubels en woninginrichting en landbouwwerktuigen;

1.45 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.46 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.47 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de diepte van aangebouwde bijmassa:

de diepte van een aangebouwde bijmassa wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van de hoofdmassa, waaraan de bijmassa wordt gebouwd.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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.

2.4 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.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, uitsluitend zoals bedoeld in 3.1.2 onder a;
- b. kantoren, uitsluitend zoals bedoeld in 3.1.2 onder d;
- c. detailhandel, uitsluitend zoals bedoeld in 3.1.2 onder e;
- d. horeca, uitsluitend zoals bedoeld in 3.1.2 onder f;
- e. bedrijfswoningen, uitsluitend zoals bedoeld in 3.1.2 onder g;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. veiligheidsvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Bedrijven

Voor de functie bedrijven geldt de volgende nadere detaillering:

1. uitsluitend zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde bedrijvenlijst toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein-kantoor / opleidingsinstituut" is een zelfstandig kantoor en opleidingsinstituut toegestaan;
3. in aanvulling op het bepaalde onder 1 geldt ter plaatse van de onderstaande aanduidingen het volgende:

Aanduiding	Aanvulling
bedrijf van categorie 4.2	Ter plaatse van deze aanduiding is in aanvulling op het bepaalde onder 1, tevens een bedrijf uit categorie 4.2 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde bedrijvenlijst toegestaan.
bedrijf van categorie 5.1	Ter plaatse van deze aanduiding is in aanvulling op het bepaalde onder 1, tevens een bedrijf uit categorie 5.1 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde bedrijvenlijst toegestaan.

b Bevi inrichting

Bevi inrichtingen zijn niet toegestaan.

c Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

d Kantoren

Uitsluitend zijn onzelfstandige kantoren toegestaan. In afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein-kantoor / opleidingsinstituut' en 'kantoor', zelfstandige kantoren toegestaan.

e Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

1. detailhandel is uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen toegestaan;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is eveneens ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de ondergeschikte detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan;
 - b. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m²;
 - c. de ondergeschikte detailhandel dient in directe relatie te staan met de aanwezige bedrijfsvoering; hieronder wordt verstaan: detailhandel in producten die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten, waarbij deze bedrijfsactiviteiten als hoofdfunctie behouden blijven;
 - d. de ondergeschikte detailhandel vindt plaats in een afgeschermd ruimte, de bedrijfsruimte die niet voor ondergeschikte detailhandel wordt gebruikt, is niet toegankelijk voor consumenten;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn internetwinkels toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. er geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
 - b. er geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;
4. in afwijking van het bepaalde onder 1, is detailhandel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
5. in afwijking van het bepaalde onder 1, is volumineuze detailhandel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'.

f Horeca

Horeca is niet toegestaan, met dien verstande dat:

1. ondersteunende horeca is toegestaan, en
2. cateringbedrijven zijn toegestaan.

g Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

h Sport- en maatschappelijke voorzieningen

Sport en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid genoemd in 3.5.3.

i Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

1. buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
2. de afstand van buitenopslag tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag aan minimaal één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
3. de afstand van buitenopslag tot de achterste bouwperceelgrens niet minder bedragen dan 3 m;
4. de hoogte van de opslag mag niet meer bedragen dan 5 m.

j Parkeren

Bedrijven voorzien, al dan niet gezamenlijk, in voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mogen bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-perceelsgrens' in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- f. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. indien bedrijfsgebouwen niet aaneen worden gebouwd mag de onderlinge afstand niet minder dan 3 m bedragen;
- h. indien de bestaande afstand kleiner is dan de afstanden genoemd onder d tot en met g, dan geldt de bestaande afstand als minimum.

3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijmassa mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. aangebouwde en vrijstaande bijmassa mag uitsluitend worden opgericht op minimaal 3 m achter de voorgevel van de hoofdmassa;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijmassa mag niet meer bedragen dan 3,0 m, danwel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijmassa mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijmassa mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
- g. het plaatsen van hekwerken op een aangebouwde bijmassa is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1,0 m;
- h. de afstand van de vrijstaande bijmassa tot enig ander gebouw op het bouwperceel bedraagt minimaal 3,0 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bestaande vrijstaande bijmassa;
- i. de bebouwde oppervlakte aan bijmassa mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel tot maximaal 100 m²;
- j. indien de bestaande maatvoering van de hoofdmassa en/of bijmassa afwijkt van het bepaalde in dit artikel, dan geldt de bestaande maatvoering als maximum.

3.2.4 *Nutsgebouwen*

Voor nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 50 m³.

3.2.5 *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 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.6 *Bestaande bouwwerken*

Voor zover de situering en/of maatvoering van een bestaand bouwwerk, die is gebouwd conform een verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning, afwijkt van het gestelde in 3.2 dan geldt de bestaande situering en/of maatvoering als maximum.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van bouwwerken;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid en de milieusituatie;
4. in verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor:

- a. woondoeleinden;
- b. detailhandel, anders dan bedoeld in 3.1.2 onder e;
- c. kantoren, anders dan bedoeld in 3.1.2 onder d;
- d. voor het storten van puin en als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen, werktuigen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en/of realisering van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- e. als opslag van onklare dan wel aan hun normale bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking milieucategorieën

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 3.1.2 onder a. voor:

1. het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde bijlage gevoegde bedrijvenlijst, voor zover deze bedrijven naar aard, milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven;
2. het toestaan van bedrijven die opgenomen zijn in een hogere milieucategorie en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven,

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

3.5.2 Afwijking bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder g teneinde nieuwe bedrijfswoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de bedrijfswoning dient door de aanvrager vanuit bedrijfseconomisch oogpunt te worden aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
- c. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- d. uit nader milieukundig onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- f. de geluidbelasting vanwege het weg- en of spoorverkeer op de woning wordt niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

3.5.3 Afwijking sport- en maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.1.2 onder h verlenen, zodat:

- a. sportvoorzieningen in de vorm van een sportschool of fitnesscentrum; en
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van (para-) medische, culturele, religieuze en educatieve instellingen.

worden toegestaan. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
2. uit nader milieukundig onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de sport- en/of maatschappelijke functie sprake is van een aanvaardbaar leefmilieu. Met name dient te blijken dat er vanuit een oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen tegen de nieuwe functie zijn;
3. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat bedrijfswoningen ter plaatse niet meer zijn toegestaan, zodra het gebruik als bedrijfswoning ter plaatse is beëindigd. Met deze wijziging vervalt de milieuzonering zoals deze bij de betreffende bedrijfswoning is opgenomen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. veiligheidsvoorzieningen;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaaanduiding-reclamemast" een reclamemast is toegestaan met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan 25 m.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. veiligheidsvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

5.1.2 Nadere detaillering

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven uit categorie 3 toegestaan;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor:

- a. woondoeleinden;
- b. voor het storten van puin en als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen, werktuigen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en/of realisering van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. als opslag van onklare dan wel aan hun normale bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. dienstverlening;
 - c. bedrijven, uitsluitend zoals bedoeld in 6.1.2 onder a;
 - d. horeca, uitsluitend zoals bedoeld in 6.1.2 onder b;
 - e. cultuur en ontspanning, uitsluitend zoals bedoeld in 6.1.2 onder b;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - h. veiligheidsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Bedrijven

Voor de functie bedrijven geldt de volgende nadere detaillering:

1. uitsluitend zijn bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3.1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

b Horeca en cultuur en ontspanning

Voor horeca en cultuur en ontspanning geldt het volgende:

1. binnen deze bestemming is uitsluitend ondersteunende horeca toegestaan;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn cateringbedrijven toegestaan;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1, zijn ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook zelfstandige horecafuncties toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend horecabedrijven in categorie 2 zijn toegestaan;
4. voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

c Sport- en maatschappelijke voorzieningen

Sport en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid genoemd in 6.5.

d Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

e Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

f Parkeren

Bedrijven voorzien, al dan niet gezamenlijk, in voldoende parkeergelegenheid.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- f. indien bedrijfsgebouwen niet aaneen worden gebouwd mag de onderlinge afstand niet minder dan 4 m bedragen;
- g. indien de bestaande afstand kleiner is dan de afstanden genoemd onder d tot en met f, dan geldt de bestaande afstand als minimum.

6.2.3 Nutsgebouwen

Voor nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 50 m³.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van bouwwerken;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid en de milieusituatie;
4. in verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor:

- a. woondoeleinden;
- b. voor het storten van puin en als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen, werktuigen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en/of realisering van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. als opslag van onklare dan wel aan hun normale bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijking sport- en maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.1.2 onder c verlenen, zodat:

- a. sportvoorzieningen in de vorm van een sportschool of fitnesscentrum; en
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van (para-) medische, culturele, religieuze en educatieve instellingen.

worden toegestaan. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
2. uit nader milieukundig onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de sport- en/of maatschappelijke functie sprake is van een aanvaardbaar leefmilieu. Met name dient te blijken dat er vanuit een oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen tegen de nieuwe functie zijn;
3. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. beeldende kunstwerken;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. veiligheidsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 8 Verkeer - Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer-, vervoer- en verblijfsvoorzieningen t.b.v. railverkeer;
 - b. (on)gelijkvloerse kruisingen met wegverkeer en overig verkeer;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. beeldende kunstwerken;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. geluidwerende voorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. veiligheidsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming waaronder gebouwen ten behoeve van de elektrificatie.

8.2.2 Gebouwen ten behoeve van de elektrificatie

Voor gebouwen ten behoeve van de elektrificatie (waaronder schakelstations, onderstations en relaishuizen); gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 30 m²;
- b. de afstand tot de meest nabijgelegen woning mag niet minder bedragen dan 50 meter;
- c. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. de bouwhoogte van civieltechnische kunstwerken mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van masten en draagconstructies mag niet meer bedragen dan 15 m, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. verblijfsvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. beeldende kunstwerken;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. geluidwerende voorzieningen;
 - i. veiligheidsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d. en veiligheidsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals garages, bergingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, paden e.d. en veiligheidsvoorzieningen.

11.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is gebruik van een deel van de woning en/of de bijmassa ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits:

1. de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
2. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30 m².

b Aan huis verbonden bedrijf

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijmassa ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf kan uitsluitend worden toegestaan indien een omgevingsvergunning ex artikel 11.5.1 wordt verleend.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, zoals woningen in de vorm van hoofdmassa met bijbehorende bijmassa, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Hoofdmassa

Voor hoofdmassa gelden de volgende regels:

- a. hoofdmassa mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. hoofdmassa is uitsluitend toegestaan in de bestaande bouwwijze;
- c. uitsluitend is het bestaande aantal woningen toegestaan;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

11.2.3 *Maatvoering aangebouwde bijmassa*

Voor de aangebouwde bijmassa gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijmassa mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. aangebouwde bijmassa mag uitsluitend worden opgericht op minimaal 3 m achter de voorgevel van de hoofdmassa;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m, danwel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
- e. het plaatsen van hekwerken op een bijmassa is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1,0 m.

11.2.4 *Maatvoering vrijstaande bijmassa*

Voor vrijstaande bijmassa gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijmassa mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. vrijstaande bijmassa mag uitsluitend worden opgericht op minimaal 3 m achter de voorgevel van de hoofdmassa;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
- e. de afstand van de vrijstaande bijmassa tot enig ander gebouw op het bouwperceel bedraagt minimaal 3,0 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bestaande vrijstaande bijmassa.

11.2.5 *Bebouwde oppervlakte*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen met niet meer dan 50% worden bebouwd tot een maximum van 100 m².

11.2.6 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten de aanduiding 'bouwvlak' en/of buiten de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 2,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,0 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 4,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,0 m mag bedragen;
- c. binnen de bestemming zijn, in afwijking van het bepaalde onder sub a en c, vlaggenmasten toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 8,0 m.

11.2.7 *Bestaande bouwwerken*

Voor zover de situering en/of maatvoering van een bestaand bouwwerk, die is gebouwd conform een verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning, afwijkt van het gestelde in 11.2 dan geldt de bestaande situering en/of maatvoering als maximum.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bijmassa

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 onder a voor het bouwen van bijmassa buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' mits de diepte van de bijmassa niet meer bedraagt dan 1,5 m en het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

11.3.2 Goot- en/of bouwhoogte bijmassa

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 sub c en d, teneinde de goot- en/of bouwhoogte te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan voorgeschreven in 11.2.2 onder d;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van naburige erven;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijmassa voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijmassa voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.4.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijmassa de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een gastransportleiding; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

12.1.2 Voorrangsregeling

Voor zover er sprake is van een (gedeeltelijke) samenloop van de dubbelbestemming Leiding - Gas met andere dubbelbestemmingen, hebben de bepalingen van dit artikel voorrang.

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 12.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits:

- a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

12.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken en 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;
- h. het permanent opslaan van goederen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het onder 12.4.1 vervatte verbod geldt niet in één van de volgende gevallen:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning 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.
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 12.3.

12.4.3 Verlening

De in 12.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en/of werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 12.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 13 Leiding - Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 13.2 teneinde het oprichten van bouwwerken 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; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

13.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken en 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.

13.4.2 Uitzonderingen

Het onder 13.4.1 vervatte verbod geldt niet in één van de volgende gevallen:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning 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.
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 13.3.

13.4.3 Verlening

De in 13.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en/of werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 13.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 14 Waterstaat - Waterlopen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en onderhoud van een watergang.

14.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, met een maximale bouwhoogte van 1 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

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 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

16.2 Nutsvoorzieningen e.d.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van de bouw van:

- a. bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales enabri's, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 3,0 m bedragen;
- b. antennemasten, vlaggenmasten en lichtmasten met geen grotere bouwhoogte dan 10,0 m.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Verschuiving

Burgemeester en wethouders kunnen het plan met inachtneming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen ten aanzien van het gehele plangebied, voor de verschuiving van de bestemmingen, bouwvlakken en andere aanduidingsvlakken, indien en voor zover:

- a. de verschuiving noodzakelijk is voor een goede realisering van het plan, voor zover een aanpassing aan de nader ingemeten situatie noodzakelijk is, of als gevolg van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de digitale ondergrond;
- b. de verschuiving niet meer bedraagt dan 10,0 m.

17.2 Nutsvoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen het plan met inachtneming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten met een grotere bouwhoogte dan 3,0 m en een grotere inhoud dan 50 m³, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 5,0 m en de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

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

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

18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1.1 met maximaal 10 %.

18.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 18.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zaltbommel, Bedrijventerreinen'.