



GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT
VASTGESTELD | BESTEMMINGSPAN
BEDRIJVENPARK AMBACHTSEZOOM

regels | 3 december 2018



Hendrik-Ido-Ambacht

od205

>>> de schiecentrale
schiehavenkade 158-160
3024 ez rotterdam

tel 010 3031277
www.od205.nl

projectnummer: 009-AZ-06

status: vaststelling | hernieuwde vaststelling

datum: 1 december 2016 | 3 december 2018

IMRO-IDN: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtz2016-3002

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Bedrijf	17
Artikel 5	Bedrijf - Afsluiterlocatie	19
Artikel 6	Bedrijventerrein	20
Artikel 7	Groen	24
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	25
Artikel 9	Water	26
Artikel 10	Leiding - Gas	27
Artikel 11	Leiding - Gas - 2	29
Artikel 12	Leiding - Water	31
Artikel 13	Waarde - Archeologie hoge verwachting	33
Artikel 14	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 16	Algemene bouwregels	38
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 21	Overige regels	44
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 22	Overgangsrecht	45
Artikel 23	Slotregel	47

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0531.bp22Ambachtz2016-3002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paarden(op)fokkerij.

1.6 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.10 bedrijfs- of dienstwoning

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

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wabo.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 bruto vloeroppervlakte

de totale, buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte.

1.24 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.28 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.29 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.30 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.31 gebouw

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

1.32 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.33 geluidsluwe buitenruimte:

buitenruimte van een woning waar de geluidbelasting (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde op de als geluidsluw aangemerkte gevel (indien de geluidsbelasting van deze hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde).

1.34 hoofdgebouw

een gebouw op een bouwperceel, dat zich door zijn constructie, afmetingen of functie onderscheidt van overige bouwwerken en/of als belangrijkste is aan te merken.

1.35 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.

1.36 kantine

een verblijfslokaal als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf waar dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt;

1.37 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 2,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.38 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.39 kleinschalig landschapselement

individueel klein element in het landschap met een natuurwetenschappelijke, visuele en/of cultuurhistorische waarde, zoals een bosje, singel of bomenrij.

1.40 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.41 landschapsdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap.

1.42 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.43 logistiek bedrijf

een bedrijf dat primair is gericht op het vervoer van goederen en alles wat daarmee direct samenhangt.

1.44 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.45 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.46 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, windvanen, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen, zonnepanelen;

1.48 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en minimaal 2 open wanden/gevels.

1.49 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg, gemeten in het midden (as) van de weg;
- b. voor een bouwwerk in het water: het waterpeil;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.50 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.51 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.53 standplaats voor kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.54 straatmeubilair

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen.

1.55 verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.56 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.57 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen.

1.58 vrachtwagenparkeerterrein

terrein ten behoeve van stalling van vrachtwagens (al dan niet met koelinstallaties), als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, SBI code 5221

1.59 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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, zonnepanelen, kleinschalige windmolens, antennes, liftschachttopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

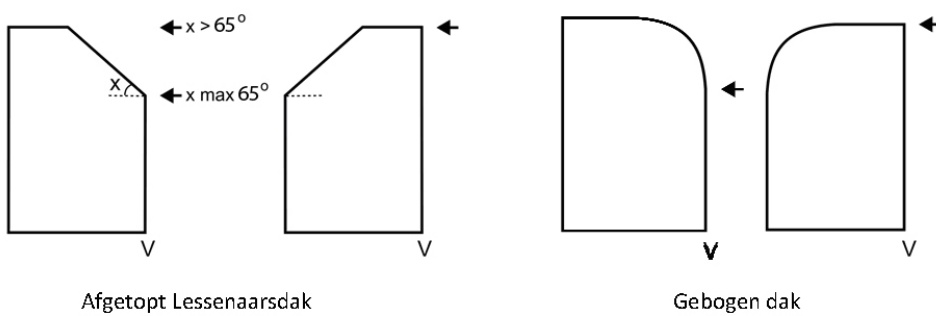
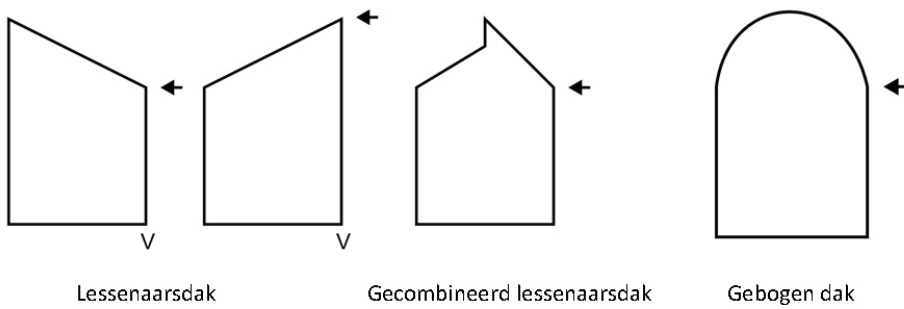
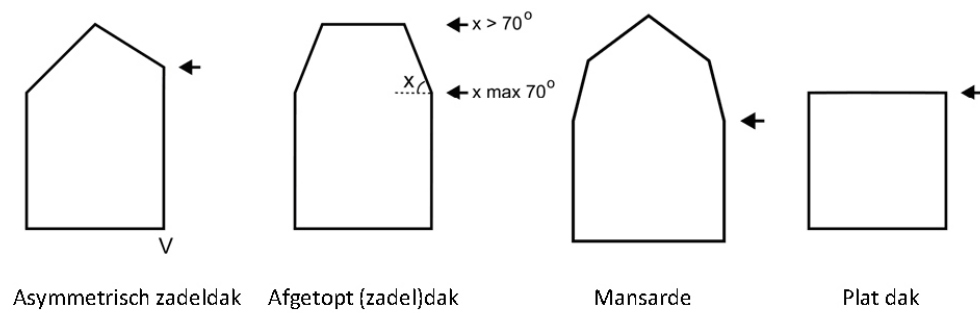
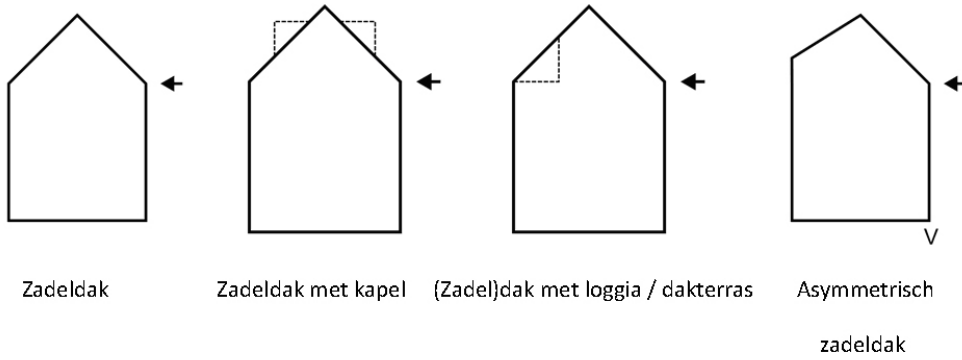
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.9 de hoogte van de eerste bouwlaag

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer, van de eerste verdieping boven het maaiveld van (de woning) het (hoofd)gebouw.

2.10 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. Voor diverse kapvormen geldt als maatgevende hoogte:



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akker- en vollegrondstuinbouwbedrijven;
- b. grondgebonden veehouderij;
- c. sierteelt;
- d. fruitteelt;
- e. kleinschalige landschapselementen;
- f. ondergeschikte detailhandel tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m² per bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, wegen en paden en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

3.2.2 Afwijkende maatvoering

Voor zover de maatvoering van bebouwing ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in lid 3.2.1 voor de bouw van agrarisch hulpgebouwen, onder de voorwaarde dat:
 1. de hulpgebouwen uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk zijn;
 2. de oppervlakte per hulpgebouw niet meer mag bedragen dan 50 m² en de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hulpgebouwen per bedrijf ten hoogste 100 m² mag bedragen;

3. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
4. de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen;
5. door de bouw van het hulpgebouw geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarde.

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

3.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch', buiten het bouwvlak de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning aanleg werken van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
- b. het dempen, graven en vergraven van watergangen, hieronder het aanleggen van dammen en bruggen mede begrepen;
- c. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m² per agrarisch bedrijfsperceel;
- e. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- f. de aanleg van wandel- en fietspaden.

3.4.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 3.4.1 van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden, welke uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. werkzaamheden die aangemerkt kunnen worden als het normale agrarisch gebruik van de gronden, die geen wijziging aanbrengen in het natuurlijke en bestaande verloop van watergangen.

3.4.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1:

- a. zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke waarde;
- b. ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders advies in bij een landschapsdeskundige.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemingsbedrijf': tevens een aannemingsbedrijf voor grond-, weg- en waterbouw;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, wegen en paden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

4.2.2 Afwijkende maatvoering

Voor zover de maatvoering van bebouwing ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen is niet toegestaan.

4.3.2 Paardenbak

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' mogen de in lid 4.1 bedoelde gronden tevens gebruikt worden voor een paardenbak.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub a:

- a. om bedrijven toe te laten uit van categorie 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 sub a toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 sub a toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Artikel 5 **Bedrijf - Afsluiterlocatie**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Afsluiterlocatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een afsluitervoorziening ten behoeve van een aardgastransportleiding;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bij deze bestemming behorende voorziening, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Algemeen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste van de bestemming staan.

5.2.2 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.2.3 *Overige bouwwerken*

Voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' en/of 'Groen', indien de betreffende afsluiterlocatie danwel het betreffende gasafblaasventiel buiten gebruik is gesteld. Het bevoegd gezag wint hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder van de betreffende voorziening. Al het bepaalde in artikel 6 respectievelijk 7 wordt na effectuering van deze wijzigingsbevoegdheid onverminderd van kracht.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn aangegeven met categorie 1 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1';
- b. bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1 en 2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- c. bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1 tot en met 3.1 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- d. bedrijven die zijn aangegeven met de categorieën 1 tot en met 3.2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

en tevens voor:

- e. één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, met inbegrip van alternatieve duurzame brandstoffen en energiebronnen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', uitsluitend indien dit verkooppunt dient ter vervanging van een elders binnen de gemeente gevestigd verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- f. in aanvulling op het bepaalde in sub e, tevens één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, behoudens ter plaatse van de aanduidingen specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone' en uitsluitend indien dit verkooppunt dient ter vervanging van een elders binnen de gemeente gevestigd verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- g. ten hoogste 7 bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen';
- h. ten hoogste 3 zelfstandige kantoorvestigingen tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
- i. educatieve doeleinden, collectieve kantines en kantoor- en vergaderruimten en overige park- en facilitymanagement ondersteunende functies mits deze functies ondergeschikt en gelieerd zijn aan de functies en bedrijven als toegestaan in sub a tot en met d;
- j. ontsluitingen ten behoeve van bedrijfskavels, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' geen ontsluiting is toegestaan;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. groenvoorzieningen, in ieder geval in de vorm van opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. tuinen en/of erven;
- p. terreinen en parkeervoorzieningen, niet zijnde een vrachtwagenparkeerterrein; met dien verstande dat:
- q. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- r. Wgh-inrichtingen als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
- s. logistieke bedrijven, mits passend binnen het bepaalde in sub a tot en met d, zijn toegestaan tot een totale gezamenlijke oppervlakte van 1,5 ha;
- t. per kavel ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo), met een maximum van 3.000 m² per bedrijf, mag worden gebruikt ten behoeve van niet zelfstandige bedrijfsgebonden kantooractiviteiten;
- u. op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor laden en lossen en ruimte voor het parkeren voor zowel de eigen medewerkers als voor bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Handboek Beeld Ambachtsezoom' dienen te worden aangehouden.

6.2 Bouwregels

- a. De minimale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste:
 1. 3 m ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage', met uitzondering van bebouwing direct grenzend aan de Ambachtsezoom, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waarvan de bouwhoogte ten minste 8 m dient te bedragen;
 2. 9 m voor de voorgevels grenzend aan het openbaar gebied, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - Middentocht' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone';
 3. 6 m voor het overige;
- b. De maximale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
 1. 8 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage', met dien verstande dat de bouwhoogte van bebouwing direct grenzend aan de Ambachtsezoom, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' ten hoogste 11 m mag bedragen;
 2. 8 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen';
 3. 20 m voor het overige, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' en andere maximum bouwhoogte is aangegeven;
- c. De voorgevelrooilijn danwel zijgevelrooilijn indien grenzend aan het openbaar gebied dient op minimaal 3 m uit het openbaar gebied gelegen te zijn;
- d. In afwijking van het bepaalde onder sub c. dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel over de volle breedte van de kavel, met inachtneming van het bepaalde in sub f., in de middels deze aanduiding aangegeven rooilijn te worden gebouwd;
- e. Behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen', dient de voorgevelrooilijn voor minimaal 40% bebouwd te worden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - Middentocht' de voorgevels voor ten minste 60% in de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden;
- f. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient ten minste 3,5 m te zijn;
- g. Het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 80%;
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'groen' mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd, maar dient het perceel te worden ingericht met opgaand groen (slechts onderbroken door één in- en uitrit per bouwperceel ('groene werkkamer') met een maximale breedte van 9 m;
 2. de maximale brutovloeroppervlakte van een (gedeelte van een) gebouw ten behoeve van niet zelfstandige bedrijfsgebonden kantooractiviteiten is 1.500 m²;
 3. platte daken zijn verplicht;
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. In afwijking van het bepaalde onder sub c., dient de voorgevelrooilijn, indien grenzend aan De Baak, op 20 m van het openbaar gebied te zijn gelegen;
 2. in afwijking van het bepaalde onder sub g. bedraagt het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel 40 %;
 3. per bouwperceel is één bedrijfswoning met een inhoud van ten hoogste 600 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan (met een afwijkingsmogelijkheid tot 6 m);
 4. het bepaalde in lid 6.4.1 dient in acht te worden genomen;
 5. buitenopslag van goederen is op deze gronden niet toegestaan.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- k. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeer- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 8 m;

- l. de maximale bouwhoogte van reclame-, naams- of oriëntatieborden op de bouwkavel bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- m. als erfafscheiding mogen uitsluitend hekwerken worden geplaatst;
- n. de bouwhoogte van hekwerken die in of achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden, bedraagt ten hoogste 2,25 m. Behoudens het bepaalde onder p., is het niet toegestaan hekwerken voor de voorgevelrooilijn te plaatsen;
- o. in afwijking van het bepaalde in sub l. en m. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage' geen hekwerken worden geplaatst, maar dient de erfafscheiding vorm te worden gegeven middels een cortenstalen keerwand met een bouwhoogte van 1 m;
- p. hekwerken mogen voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen', de maximale bouwhoogte bedraagt 1,2 m;
- q. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder sub f. voor het bouwen in de zijdelingse en achterste perceelsgrens, mits dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid toelaatbaar wordt geacht;

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting bedrijfswoningen

Het bouwen van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – woon-werktuinen' is uitsluitend toegestaan indien kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden en het gemeentelijke beleid hogere grenswaarden, waartoe in ieder geval:

- a. één of meer dove gevels gerealiseerd dienen te worden, danwel aangetoond kan worden dat ter plaatse van de gevels door middel van één of meer vliesgevels of andere fysieke maatregelen aan de in het hogere waardenbesluit vastgestelde waarde wordt voldaan;
- b. de bedrijfswoningen aan één zijde voorzien dienen te worden van een geluidluwe buitenruimte.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder sub a t/m d:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 6.1 genoemde bedrijfscategorieën, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd.

6.5.2 Afwijkingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 6.1 onder n bepaalde teneinde de vestiging van een Bevi-inrichting toe te staan.

6.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.2 kan alleen worden verleend voor zover:

- a. de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico, zoals berekend conform de rekenmethodiek van Bevi dan wel vastgelegd in het Revi voor de categorie van de inrichting, de grens van de kavel van de risicovolle inrichting niet overschrijdt;
- b. het invloedsgebied voor het groepsrisico niet buiten de grenzen van het bedrijventerrein is gelegen;
- c. geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

6.5.4 Afwijkingsbevoegdheid voor logistieke bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 6.1 onder sub s. bepaalde teneinde de vestiging van logistieke bedrijven toe te staan, waarbij het totale gezamenlijke oppervlakte 2 ha niet te boven gaat.

6.5.5 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.4 kan alleen worden verleend voor zover:

- a. de logistieke bedrijvigheid milieutechnisch inpasbaar is, waarbij ten minste voldaan dient te worden aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de aspecten verkeer, geluid en luchtkwaliteit;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit;
- c. geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

6.5.6 Afwijken van parkeren op eigen terrein

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder sub u. voor parkeren buiten het eigen terrein mits uit een gemeentelijke parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied, gemeenschappelijke voorzieningen of anderszins aanwezig is voor de gevraagde functie.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging van de Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester wethouders zijn bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, voor wat betreft:

- a. het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermelde categorie niet meer de juiste is;
- b. het toevoegen van bedrijfsactiviteiten, geen seksinrichtingen, geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen zijnde, aan een bepaalde milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in de betreffende milieucategorie opgenomen bedrijfsactiviteiten.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, straatmeubilair en voet- en fietspaden;
- b. opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage';
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, bruggen, nutsvoorzieningen en (ondergrondse) afvalverzamelssystemen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, bruggen, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalverzamelssystemen, reclame-uitingen en water.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeer- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
 - b. waterlopen en waterberging;
 - c. oeverbeschoeiingen, taluds en bermen;
 - d. bruggen, duikers en andere waterbouwkundige voorzieningen;
 - e. kunstobjecten;
- alsmede
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', tevens voor:
 1. educatieve doeleinden met een gezamenlijke totale oppervlakte van 100 m²;
 2. kantines, met een gezamenlijke totale oppervlakte van 100 m²;
 3. kantoor- en vergaderruimten, met een gezamenlijke totale oppervlakte van 100 m²;
 4. showrooms met een gezamenlijke totale oppervlakte van 100 m²;
 5. overige park- en facilitymanagement ondersteunende functies, met een gezamenlijke totale oppervlakte van 100 m²;mits deze functies zijn gelieerd aan de functies en bedrijven als toegestaan in artikel 6;

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' gebouwen worden opgericht ten behoeve van de in lid 9.1 sub f genoemde functies, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte per gebouw van maximaal 100 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen vlonders worden gerealiseerd, waarvan:
 1. de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter boven het waterpeil;
 2. de vlonder niet breder is dan 25% van de totale breedte van de watergang ter plaatse, met een maximum van 3 meter uit de oever;
 3. de vlonder niet breder is dan 5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste gelijk is aan de diepte van de vlonder, met een minimum van 1 meter;
 4. de oppervlakte per vlonder niet meer bedraagt dan 15 m²;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. aanlegsteigers zijn niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub f. en toestaan dat de maximale oppervlakte per genoemde functie wordt overschreden, mits het totale gezamenlijke oppervlakte aan genoemde functies niet meer bedraagt dan 500 m².

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 42 inch en een druk van ten hoogste 66 bar, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 onder b. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het permanent opslaan van goederen.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 10.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten.

10.4.3 Voorwaarde

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hieromtrent schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

10.5 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere (gedeelten van) bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' alsmede de bijbehorende figuur 'hartlijn leiding - gas' van de verbeelding te verwijderen, indien de betreffende leiding buiten gebruik is gesteld. Het bevoegd gezag wint hieromtrent schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 11 Leiding - Gas - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 42 inch en een druk van ten hoogste 66 bar, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. boven deze gronden zijn overhangende constructies vanuit naastgelegen bestemmingen niet toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2 onder b. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het permanent opslaan van goederen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 11.3 bedoeld;

- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten.

11.4.3 Voorwaarde

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hieromtrent schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

11.5 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 2' voorrang krijgt.

11.6 Specifieke gebruiksregels

Na ingebruikname van het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasafblaasventiel - 2' en bijbehorende buiten gebruik stelling van het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasafblaasventiel - 1' en van de daar naartoe leidende hoge druk aardgasleidingen als bedoeld in onderhavig artikel, vervallen alle bepalingen behorende bij de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 2'.

Artikel 12 Leiding - Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse watertransportleidingen.

12.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden opgericht ten behoeve van ondergrondse watertransportleidingen, tot een bouwhoogte van 3 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 voor het bouwen van bouwwerken, voor zover deze zijn toegelaten krachtens de op deze gronden overige voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsveiligheid van de leidingen mag daardoor niet worden aangetast;
- b. vooraf dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de beheerder van de leiding.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

12.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering zijn.

12.4.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan;
- b. een schriftelijk advies is ingewonnen van de beheerder van de leiding.

Artikel 13 Waarde - Archeologie hoge verwachting

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 13.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

13.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 13.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 35 cm beneden het maaiveldniveau zoals dat is ten tijde van vaststelling van dit plan.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 13.2.1 en lid 13.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens waarnemend archeologisch onderzoek (proefsleuven) aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
 4. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

13.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

13.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 13.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 35 cm beneden het maaiveldniveau zoals dat is ten tijde van vaststelling van dit plan;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.2.2 of 13.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

13.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

13.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' van de verbeelding te verwijderen, indien:
 1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 14 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 14.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

14.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 14.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering (met uitzondering van funderingspalen) niet dieper liggen dan 1,5 m beneden het maaiveldniveau zoals dat is ten tijde van vaststelling van dit plan.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2.1 en lid 14.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens karterend archeologisch (boor-)onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
 4. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

14.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

14.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 14.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 1,5 m beneden het maaiveldniveau zoals dat is ten tijde van vaststelling van dit plan;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.2.2 of 14.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

14.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

14.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' van de verbeelding te verwijderen, indien:
 1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, overstekende daken en afdaken, indien de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt;
- c. tot gebouwen behorende erkers of vooruitbouwen, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt; de breedte van een erker bedraagt ten hoogste de breedte van de bedrijfswoning en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Hekwerken en balustrades ten behoeve van een dakterras mogen deze maximale bouwhoogte met ten hoogste 1,5 meter overschrijden;

16.2 Ondergronds bouwen

16.2.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen, tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 meter onder peil.

16.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 sub a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 meter, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- b. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Gebruiksregels ten aanzien van onbebouwde gronden

17.1.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken anders dan ten dienste van de in deze regels aan de grond gegeven bestemming;

17.1.2 Bijzonder

Onverminderd het bepaalde lid 17.1.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan, voor zover deze niet ten dienste van de in deze regels aan de grond gegeven bestemming staan, waarbij de verbodsbepaling als bedoeld in lid 6.2 sub i, onder 5 onverminderd van kracht is;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen voor zover dit niet uitdrukkelijk bij de bestemmingen is bepaald.

17.1.3 Uitzonderingen

Het in lid 17.1.1 en lid 17.1.2 bepaalde is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden, inclusief tijdelijke opslag van uitkomende gronden (depot);
- b. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- c. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

17.2 Gebruiksregels ten aanzien van bouwwerken

17.2.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan gelegen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze anders dan ten dienste van de in deze regels aan de bijbehorende grond gegeven bestemming:

17.2.2 Bijzonder

Onverminderd het bepaalde in lid 17.2.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor/als:

- a. detailhandelsdoeleinden, tenzij anders bepaald in Hoofdstuk 2;
- b. seksinrichting;
- c. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend.
- d. opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), waaronder begrepen consumentenvuurwerk, tenzij anders bepaald in Hoofdstuk 2.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Veiligheidszone - gasafblaasventiel - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 1' gelden, tot moment van ingebruikname van het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 2', de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht welke de belangen van het gasafblaasventiel schaden of kunnen schaden;
- b. het bevoegd gezag kan, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, voor de bouw van bouwwerken, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het gasafblaasventiel;
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sub b wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in over de belangen van het gasafblaasventiel bij de beheerder van het gasafblaasventiel.
- d. na ingebruikname van het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 2' vervalt de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 1' en bijbehorende bepalingen, alsmede alle bepalingen behorende bij de ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen met bijbehorende belemmeringenstrook ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 2'.
- e. gebruik van het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 1' mag vanaf het moment van ingebruikname van het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 2' niet meer worden hervat. Alle voorzieningen ten behoeve van dit gasafblaasventiel dienen te worden verwijderd.

18.2 Veiligheidszone - gasafblaasventiel - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 2' gelden de volgende bepalingen:

- a. het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 2' mag niet eerder in gebruik worden gesteld dan bij gelijktijdige buiten gebruik stelling van het gasafblaasventiel ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasafblaasventiel - 1';
- b. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht welke de belangen van het gasafblaasventiel schaden of kunnen schaden;
- c. het bevoegd gezag kan, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, voor de bouw van bouwwerken, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het gasafblaasventiel;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sub b wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in over de belangen van het gasafblaasventiel bij de beheerder van het gasafblaasventiel.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Geringe afwijkingen en overschrijdingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten met ten hoogste 10%. Een omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technische betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Een omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. de bouw ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 25 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 4 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 15 m. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bouwgrens of een (andere) aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van de juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is om het plan aan te passen aan de werkelijke toestand van het terrein, waarbij de grenzen met niet meer dan 1 m mogen worden verschoven;
- e. de bouw van een steiger binnen de bestemming Water (en eventuele aanliggende bestemming Verkeer - Verblijfsgebied of Groen) mits:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter boven het waterpeil;
 2. de steiger niet breder is dan 10% van de totale breedte van de watergang ter plaatse, met een maximum van 2 meter uit de oever;
 3. de steiger niet breder is dan 10 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste gelijk is aan de diepte van de steiger, met een minimum van 1 meter;
 4. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 5. geen afbreuk wordt gedaan aan de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving;
 6. vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

20.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in die zin dat de onderliggende enkelbestemmingen en aanduidingen mogen worden verschoven binnen het aangeduide wijzigingsgebied, teneinde de bouwpercelen welke zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage' te vergroten, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de beoogde ruimtelijke structuur.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Parkeren

- a. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Bij een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruik van gronden wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- b. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt ten aanzien van het bepaalde in sub a getoetst aan de normen als opgenomen in het 'Handboek Beeld Ambachtsezoom' (Bijlage 2 bij de toelichting).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

22.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.1 met maximaal 10%.

22.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 22.1 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.

22.4 Overgangsrecht gebruik

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

22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 22.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

22.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 22.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom

od205 stedenbouw en landschap ontwerpt en adviseert sinds 1938 vanuit een ander perspectief
od205sl bv | schiehavenkade 158-160 | 3024 ez rotterdam | mail@od205.nl | www.od205.nl

