

Bedrijventerrein Slimwei

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijventerrein	8
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Tuin	14
Artikel 6	Verkeer - 1	15
Artikel 7	Verkeer - 2	16
Artikel 8	Water	17
Artikel 9	Wonen	18
Artikel 10	Leiding - Riool	21
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	23
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	25
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	26
Artikel 14	Waarde - Archeologie 4	27
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 17	Algemene bouwregels	30
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 21	Overgangsrecht	35
Artikel 22	Slotregel	36
	Bijlagen bij regels	37
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	37

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Slimwei' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPslimwei-1303 van de gemeente Neerijnen.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.4 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.
- 1.5 archeologisch deskundige:**
De provinciaal of gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.
- 1.6 archeologisch monument:**
Terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.
- 1.7 archeologisch onderzoek:**
Onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologische opgraving, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
- 1.8 archeologische verwachting:**
De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.
- 1.9 archeologische waarde:**
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.11 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

- 1.12 bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.13 bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.14 bedrijfswoning:**
een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.15 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.16 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.17 aan-huis-verbonden beroep:**
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.
- 1.18 bijgebouw:**
een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.
- 1.19 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.20 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.
- 1.21 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.
- 1.22 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 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, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

- 1.25 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.
- 1.26 detailhandel in volumineuze goederen:**
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Bouwmarkten, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven worden hiertoe niet gerekend.
- 1.27 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.28 extensieve dagrecreatie:**
recreatieve activiteit, zoals het bewandelen van hazenpadjes, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.
- 1.29 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- 1.31 horecabedrijf:**
een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.
- 1.32 inrichting:**
elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.
- 1.33 kantoor:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.34 kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.
- 1.35 maaiveld:**
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.
- 1.36 omgevingsvergunning:**
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

- 1.37 omgevingsvergunning voor het afwijken:**
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.
- 1.38 omgevingsvergunning voor het bouwen:**
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.
- 1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid:**
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.
- 1.40 ondergeschikt:**
een functie, die in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch ten dienste staat van de hoofdfunctie/ gebouw. Voor deze functie mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van bouwwerken als zodanig worden gebruikt.
- 1.41 risicovolle inrichting:**
een inrichting als bedoeld in art. 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of een inrichting met vergelijkbare externe veiligheidsrisico's, waarvoor een vergunningplicht geldt vanwege een risicovolle activiteit (bijvoorbeeld een LPG-opslagtank voor eigen gebruik of een LNG-opslagtank).
- 1.42 seksinrichting:**
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.
- 1.43 terras:**
een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf.
- 1.44 voorgevelrooilijn:**
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
- 1.45 woonruimte:**
een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
- 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- 2.3 bebouwingspercentage:**
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.
- 2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.5 goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.6 inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.7 bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil verticaal 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.
- 2.8 oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.9 peil:**
- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven tot en met categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven tot en met categorie 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- d. bedrijven tot en met categorie 4.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- e. kantoren ondergeschikt aan de in 3.1 onder a t/m d genoemde functies;
- f. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. zelfstandige horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- h. één risicovolle inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- i. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- j. verkooppunt voor motorbrandstof zonder verkoop van lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- k. autosloperij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij';
- l. ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ondergeschikte horeca';
- m. zalencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zalencentrum';
- n. detailhandel in volumineuze goederen;
- o. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, langzaamverkeersroutes, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelgrens gebouwd dient te worden. Indien bij de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan een kortere afstand geldt dan geldt deze afstand als minimale afstand;
- b. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - perceelsgrens' mogen gebouwen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en op de perceelsgrens;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.
- e. De oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 1.000 m²;
- f. Minimaal 15% van het bouwperceel dient onverhard te zijn;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen' is een luchtwasinstallatie met zes pijpen met een bouwhoogte van 16 meter toegestaan.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de naar de openbare weg gelegen aanduidingsgrens van de aanduiding 'bedrijfswoning' dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter.
- c. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.
 4. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60 m².
- c. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen 2,5 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties en stellingen niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van maximaal één vrijstaande reclamezuil of -constructie per bouwperceel niet meer dan 2 m mag bedragen met een maximale breedte van 1,0 m en een diepte van 0,3 m;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen.
- d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde die aanwezig zijn ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan en die afwijken van de maatvoering als gesteld in artikel 3.2.4 onder b en c geldt deze maatvoering als maximale maatvoering.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 plaats en afmeting bebouwing

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 nieuwe gebouwen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen bij nieuwbouw of verbouw van gebouwen, ten behoeve van:

- a. het treffen van voorzieningen waardoor een aanwezige mechanische ventilatievoorziening centraal kan worden afgesloten en/of;
- b. het realiseren van vluchtdeuren die weggeleiden van de risicobron.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f, voor het bouwen van een luchtwasinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen' met zes pijpen met een bouwhoogte van maximaal 25 m.
- b. van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a, voor het bouwen van een gebouw met één zijde in de erfgrans/ perceelgrens mits er vooraf een positief advies is ten aanzien van de brandveiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

3.5.2 Kantoren

- a. Voor de bedrijfsvoering zijn onzelfstandige kantoren toegestaan ten dienste van het bedrijf. Per bedrijf mag het kantoorvloeroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m²;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ondergeschikt kantoor' mag in afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 onder a het maximale kantooroppervlak niet meer bedragen dan 1.600 m².

3.5.3 Detailhandel

Detailhandel als nevenassortiment ten dienste van en ondergeschikt aan de functie genoemd in 3.1 onder a t/m d is toegestaan met een maximum van 30% van het bedrijfsvloeroppervlak.

3.5.4 Verboden gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Daaronder wordt het volgende in elk geval verstaan:

- a. risicovolle inrichtingen, voor zover niet aangeduid met de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. kwetsbare objecten;

- d. detailhandel anders dan in volumineuze goederen;
- e. zelfstandige kantoren, voor zover niet aangeduid met de aanduiding 'kantoor';
- f. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a t/m d, om:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in 3.1 onder a t/m d genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, technische voorzieningen of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in 3.1 onder a t/m d genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in 3.1 onder a t/m d genoemd;
- c. om bedrijven toe te laten tot maximaal categorie 4.2 ter plaatse van de bedrijven als genoemd in artikel 3.1 onder d;

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidzoneringplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.6.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 risicovolle inrichtingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' risicovolle inrichtingen toe te staan in afwijking van artikel 3.5.4 onder a en 3.6 met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen een PR 10⁻⁶ contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten, indien gemotiveerd, eventueel toegestaan. Dit betekent dat met de richtwaarde voor het PR wordt omgegaan zoals bedoeld in wet- en regelgeving.
- b. met de oriëntatiewaarde wordt omgegaan zoals bedoeld in wet- en regelgeving. Toename van het groepsrisico, waarbij eventueel de oriëntatiewaarde wordt overschreden, kan gemotiveerd worden toegestaan. Hierbij dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in wet- en regelgeving.
- c. toename van het groepsrisico door de komst of uitbreiding van Bevi-bedrijven die hun invloedgebieden over woongebieden hebben, is niet toegestaan.

3.7.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' het bouwvlak vergroten ten behoeve van de realisatie van bedrijfsgebouwen mits:

- a. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 15 meter bedraagt;
- b. het bebouwingspercentage maximaal 70% bedraagt;
- c. minimaal 15% van het bouwperceel onverhard dient te zijn;
- d. de bedrijfsactiviteiten passen in de maximale toegestane milieucategorie 2;
- e. er een positief advies van de waterbeheerder wordt ontvangen danwel maatregelen worden getroffen om te voldoen aan de eisen van de waterbeheerder.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen'aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' een reclamemast;
- c. speelvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. verhardingen voor in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van de reclamemast ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' bedraagt 34 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'Groen' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies of apparatuur;
- c. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, voor zover de Boswet en de daarop gebaseerde voorschriften.

4.3.2 Uitzondering

Het in lid 4.3.1 bepaalde is niet van toepassing:

- a. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie;
- c. voor werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- d. voor het rooien, vellen en/of beschadigen van houtgewas bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- e. voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het van op het tijdstip van het in ontwerp tervisielegging van dit plan bestaande bodemgebruik.

4.3.3 Voorwaarden uitzondering

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.3.2. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke waarden van deze gronden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin'aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. kinderspeelwerktuigen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. overig tuinmeubilair (zoals genoemd in de Woningwet), waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. snelwegen en stroomwegen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - viaduct': één viaduct;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van viaduct, palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van snel- en stroomwegen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Verkeer - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - viaduct': één viaduct;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van viaduct, palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'brug': een brugconstructie ter overbrugging van de rivier;
 - c. scheepvaartverkeer;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. kunstwerken;
- alsmede daaraan ondergeschikt:
- f. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het scheepvaartverkeer, mag niet meer bedragen dan 7 m.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' een bedrijf aan huis;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' of 'vrijstaand' mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- d. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- f. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de specifieke aanduiding:
 1. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 2. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 2,5 m bedragen.

9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
 1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 2. 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;

en met dien verstande, dat de bovengenoemde maten niet mogen worden overschreden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m² en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m².

- e. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- h. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.

- i. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
- j. Voor zover de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter zijn dan deze regels maximaal toelaten, gelden de bestaande maten als maximale maten.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 9.2.1 onder b, voor herbouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:
 1. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- b. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
 1. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
- d. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
- e. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- f. van het bepaalde in lid 9.2.1 onder e voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- g. Er mag geen tweede bouwlaag ontstaan.
- h. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.

- i. van het bepaalde in lid 9.2.1 onder d voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
 - 1. 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 - 2. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 - 3. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 - 4. 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².
- j. van het bepaalde in lid 9.2.1 onder h voor een afstand van en vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

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

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse rioolpersleiding.

10.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolpersleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 m ;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen en met in achtneming van de daarvoor geldende bouwregels, 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 een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 10.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemming(en) van deze gronden, met dien verstande dat:
 1. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de rioolleiding dient te zijn gewaarborgd;
 2. het bevoegd gezag schriftelijk advies dient te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

10.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b. het aanplanten van diepwortelende beplantingen en bomen en het bebossen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels (anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven);
- f. het opslaan van goederen (waaronder begrepen afvalstoffen).

10.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een bouwplan, waarvoor op grond van 22.3 een vergunning is verleend;
- b. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing wordt verleend, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Ontheffing, zoals in sub b bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. Op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m² en minder diep dan 50 cm.
- d. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in sub b, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de ontheffing.
- e. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in sub b, wordt de in artikel 27 voorgeschreven procedure gevolgd.
- f. In geval van bouwvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

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

- a. Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

- c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
 1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 3. de werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van aanlegvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn vergelijkbaar aan die voor 'Waarde - Archeologie 1', met dien verstande dat de ondergrens van de van de vergunningplicht wordt gesteld op 250 m².

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn vergelijkbaar aan die voor 'Waarde - Archeologie 1', met dien verstande dat de ondergrens van de van de vergunningplicht wordt gesteld op 5.000 m².

Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.2 om te bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met in acht neming van de volgende regels:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbelregel

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

17.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 veiligheidszone - lpg

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' gelden bouwregels voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege het LPG-tankstation.

19.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gebouwd. Ook de uitbreiding van verblijfsruimten van bestaande (beperkte) kwetsbare objecten is niet toegestaan.

19.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 19.1.2 voor het bouwen of uitbreiden van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit plan, uitsluitend indien is gebleken:

- a. dat de nieuwbouw of uitbreiding niet plaatsvindt binnen de PR 10^{-6} contour voor bestaande situaties;
- b. dat het groepsrisico wordt verantwoord overeenkomstig het gestelde in artikel 13 lid 1 onder a t/m i van het BEVI;
- c. dat binnen het kader deze groeprisicoverantwoording de volgende beperkingen en/of maatregelen gelden:
 1. Nieuwe detailhandel en nieuw (ondergeschikt) kantoor worden niet toegestaan, omdat bij dergelijke objecten meerdere personen aanwezig kunnen zijn. Indien in de omgevingsvergunning van het LPG-tankstation is vastgelegd dat LPG uitsluitend mag worden bevoorradat buiten de openingstijden van een kantoor of detailhandel, kan van deze bepaling worden afgeweken.
 2. Bij nieuwbouw worden vluchtroutes gerealiseerd die weggeleid van de risicobron.
 3. Er wordt zo min mogelijk glas toegepast op korte afstand van de risicobron.

19.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en zone wijzigen of verwijderen indien daartoe als gevolg van een wijziging in de regelgeving of de vergunning voor het LPG-tankstation aanleiding bestaat.

19.2 vrijwaringszone - dijk - 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de versterking en verbreding met dien verstande dat:

- a. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

19.3 vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

19.4 vrijwaringszone - weg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de toekomstige verbreding van de weg met dien verstande dat:

- a. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' mag niet worden gebouwd;
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van het rijkswegennet wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende wegbeheerder.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

21.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Slimwei".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten