

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Bedrijventerrein	13
Artikel 6 Gemengd – Creatief	16
Artikel 17 Waarde - Archeologie	19
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 19 Algemene bouwregels	21
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 24 Overige regels	27
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 25 Overgangsrecht	29
Artikel 26 Slotregel	30
<b>Bijlagen:</b>	
Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis	
Bijlage 2: Lijst van toegelaten bedrijven categorie 1;	
Bijlage 3: Parkeernormen	
Bijlage 4: Regels Detailhandel - Perifeer	



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Loopkant Liessent' met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPHZLoopkLiessent-ON01 van de gemeente Uden.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

### 1.6 afhankelijke woonruimte:

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

### 1.7 bebouwing:

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

### 1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**1.9 bedrijfsmatige activiteiten in een woning:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

**1.10 bedrijfsverzamelgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van verschillende bedrijven en kantoren, waarbij eventueel faciliteiten, zoals onder meer ict-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes, etc., gedeeld worden of kunnen worden.

**1.11 bedrijfswoning:**

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

**1.12 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlak:**

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

**1.13 beroepsmatige activiteiten in een woning:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

**1.14 bestaande situatie:**

- a t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel aanwezig mag zijn krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bijgebouw:**

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

**1.18 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.

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.21 bouwmarkt:**

detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening ten verkoop wordt aangeboden.

**1.22 bouwperceel:**

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

**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

**1.26 creatieve bedrijven:**

bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – creatief.

**1.27 detailhandel:**

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

**1.28 detailhandel in ongeregelde goederen en materialen:**

detailhandel bestaande uit de ongeregelde verkoop van goederen die vrijkomen bij sloopectiviteiten zoals deuren, kozijnen, toiletten en radiatoren.

**1.29 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

**1.30 functie:**

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

**1.31 garagebedrijf:**

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

**1.32 gebouw:**

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

**1.33 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

**1.34 grootschalige detailhandel:**

detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, met een grote winkelvloeroppervlakte.

**1.35 hoekperceel:**

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen.

**1.36 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.37 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**horecabedrijf, categorie 1:**

- a horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken en/of etenswaren, en/of op het verstrekken van logies en die in het algemeen gedurende de dag- en avonden zijn geopend, een en ander met uitzondering van horecabedrijven, categorie 3, of;
- b horecabedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak ondersteunend zijn aan en qua openingstijden vergelijkbaar zijn met detailhandelsvestigingen (zogenaamde winkelondersteunende horeca).

**horecabedrijf, categorie 2:**

horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse en het ten gehore brengen van levende en/of mechanische muziek en in het algemeen een hoge bezoekersfrequentie gedurende de toegestane openingstijden een en ander met uitzondering van horecabedrijven, categorie 3;

**horecabedrijf, categorie 3:**

horecabedrijven die in het algemeen een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht hebben en die:

- a zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het ten gehore brengen van overwegend mechanische muziek voor grote aantallen bezoekers (met name in het weekend) een wezenlijk onderdeel kan vormen, of;
- b zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van spijzen en/of maaltijden ook gedurende de openingstijden van de horecabedrijven als bedoeld onder categorie 3, sub a.

**1.38 leisurevoorzieningen:**

grootschalige en publieksaantrekkende voorziening ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie of sport.

**1.39 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**1.40 ondergeschikte functie:**

functie, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdfunctie.

**1.41 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:**

werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

**1.42 ondergronds bouwwerk:**

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m1 onder peil.

**1.43 onderkomens:**

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun bestemming onttrokken – voer- of vaartuigen, woonboten, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.44 onderwijsinstelling:**

een instelling die op basis van de Wet Educatie en Beroepsonderwijs is erkend voor het verzorgen van onderwijs in de vorm van (beroeps)opleidingen en waarvan het bevoegd gezag de deelnemers de gelegenheid geeft een examen af te leggen.

**1.45 overkapping:**

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

**1.46 parkeervoorziening:**

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

**1.47 perceelsgrens:**

grens van een bouwperceel.

**1.48 perifere detailhandel:**

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling.

**1.49 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie gerelateerd is aan de productiefunctie.

**1.50 risicovolle inrichting:**

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



**1.51 seksinrichting:**

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

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

**1.52 seksuele dienstverlening:**

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

**1.53 showroom:**

een ruimte in een winkel of andere verkoopplaats waar producten die in die winkel of andere verkoopplaats te koop worden aangeboden, van buitenaf zichtbaar ten toon worden gesteld.

**1.54 standplaats:**

een bouwperceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

**1.55 stralingsgevoelige objecten:**

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

**1.56 tuincentrum:**

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden.

**1.57 tussenperceel:**

een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen.

**1.58 verkoopvloeroppervlakte/winkelvloeroppervlak:**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

**1.59 voorgevel:**

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft.

**1.60 voorgevellijn:**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

**1.61 voorziening van algemeen nut:**

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

**1.62 vrijstaand bijgebouw:**

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

**1.63 vrijstaande woning:**

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

**1.64 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

**1.65 weg:**

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

**1.66 woning:**

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

**1.67 woonwagen:**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

**1.68 zijgevel:**

een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

**1.69 zijgevellijn:**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

## Artikel 2    **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel.

### **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 bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 dakhelling:**

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6 goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.7 inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk:**

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

### **2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

**2.10 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.

**2.11 peil:**

- a voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven, zoals opgenomen in de bijlage **Staat van Bedrijfsactiviteiten - basis**, waarbij geldt dat:
  - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan;
  - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2 en 3.1 zijn toegestaan;
- b ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom;
- c ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een zelfstandig kantoor;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' tevens een bedrijfsverzamelgebouw, waarin ook bedrijven in milieucategorie 1 van de onder a en b genoemde **Staat van Bedrijfsactiviteiten** toegestaan zijn, en waarin ook horeca categorie 1, met uitzondering van logies, is toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf met werkplaats ten behoeve bronbemaling' tevens een aannemersbedrijf met werkplaats ten behoeve van bronbemaling;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ongeregelde goederen en materialen' tevens detailhandel in ongeregelde goederen en materialen;
- g opslag en uitstalling;
- h voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i tuinen, erven en verhardingen;
- j groenvoorzieningen;
- k voorzieningen van algemeen nut;
- l (on)gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- m water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- c De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>.
- d Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 60%, met dien verstande dat indien het bestaande bebouwingspercentage lager is, dit lagere bebouwingspercentage als minimum bebouwingspercentage geldt.
- e Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 100%, tenzij anders is aangeduid.

### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 5 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

### 3.2.3 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
- b Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
  - 1 De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
  - 2 De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 10 m.
  - 3 De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
  - 4 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### 3.3.1 Ondergeschikte productiegebonden detailhandel

De oppervlakte van ondergeschikte productiegebonden detailhandel mag maximaal 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die bij het betreffende bedrijf op het bouwperceel in gebruik zijn, bedragen met een maximum van 200 m<sup>2</sup>.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a lid 3.1 sub a, en bedrijven toestaan die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de Staat van bedrijfsactiviteiten - basis, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- b Lid 3.1 sub a, en bedrijven toestaan in een hogere milieucategorie dan ter plaatse toegestaan, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
  - 1 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
  - 2 de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' deze bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel – Perifeer', mits:

- a aangetoond wordt dat de toevoeging van perifere detailhandel niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur;
- b er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- c voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in de bijlage 'Regels bestemming 'Detailhandel - Perifeer' bij deze regels;
- d de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

## Artikel 6 Gemengd – Creatief

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – Creatief' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven, waarvan de bedrijfsactiviteiten zich via productie en/of dienstverlening richten op de ondersteuning van activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals musea, theaters, muziekscholen en ateliers, en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan bedrijven in milieucategorie 2 of 3.1 als genoemd in de **Staat van bedrijfsactiviteiten – basis**;
- b bedrijven, waarvan de bedrijfsactiviteiten zich richten op de vervaardiging van creatieve, artistieke en op communicatie gerichte producten en (gebruiks)goederen en/of onderdelen daarvan alsmede de verlening van diensten op bedoeld gebied en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan bedrijven in milieucategorie 2 of 3.1 als genoemd in de **Staat van bedrijfsactiviteiten – basis**;
- c bedrijven zoals opgenomen in de bijlage **Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis**, die zijn genoemd in de milieucategorieën 2 en 3.1;
- d bedrijven, zoals opgenomen in de bijlage **Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis**, waarbij geldt dat:
  - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2 en 3.1 zijn toegestaan;
  - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;
  - 3 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1 zijn toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' tevens een bedrijf van categorie 1 als bestaand conform de bijlage **Lijst van toegelaten bedrijven categorie 1**;
- f productiegebonden detailhandel zonder showroom;
- g ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens een zelfstandig kantoor;
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel en reparatie, tevens een autohandel/autoreparatiebedrijf;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt', tevens een bouwmarkt;
- j een risicovolle inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- k ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijven' tevens maximaal 2 kinderdagverblijven;
- l bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- m de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning;
- n opslag en uitstalling;
- o voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- p tuinen, erven en verhardingen;
- q groenvoorzieningen;
- r voorzieningen van algemeen nut;
- s (on)gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- t water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- c De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>.
- d Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 60%.
- e Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%.

### 6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 5 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'

### 6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
- b De afstand tot één zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>.
- d De bouwhoogte mag niet meer dan bedragen 10 m.
- e Indien het een inpandige bedrijfswoning betreft mag de bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen niet worden overschreden.

### 6.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

### 6.2.5 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
  - 1 De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
  - 2 De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 10 m.
  - 3 De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
  - 4 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
  - 1 De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
  - 2 De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 10 m.
  - 3 De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
  - 4 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## 6.3 Specifieke gebruiksregels

### 6.3.1 Beroepsmatige activiteiten

Voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen;

- a Deze activiteiten mogen plaats vinden op maximaal 40% van het oppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup>.
- b Deze activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.

## 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a Lid 6.1 sub c en bedrijven toestaan die niet voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.
- b Lid 6.1 sub a tot en met c, en bedrijven toestaan in een hogere milieucategorie dan ter plaatse toegestaan, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;

## **Artikel 17 Waarde - Archeologie**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

### **17.2 Bouwregels**

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,4 m een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
  - 3 De verplichting de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.2 sub a, indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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

### **17.4.1 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 uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

### **17.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **17.4.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 17.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
  - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

#### 19.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### 19.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.
- c Bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in de regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van deze percentages niet gerekend de van de bovengrondse gebouwen deel uitmakende ondergrondse ruimten, voor zover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

#### 19.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

#### **19.4 Afdekking van gebouwen:**

Waarin het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 60 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan.

#### **19.5 Bestaande maten en hoeveelheden**

- a Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b In het geval van (her)bouw van bouwwerken is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.
- c Indien de bestaande oppervlakte van bouwpercelen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedraagt dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde, dan mag deze oppervlakte als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **19.6 Bijzondere bepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 ten aanzien van de afdekking van gebouwen, zoals geregeld in lid 8.4 van dit artikel.

## Artikel 20 Algemene gebruiksregels

### 20.1 Verboden bedrijfsactiviteiten

- a Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.
- b Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting'.
- c Bedrijfsverzamelgebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsverzamelgebouw'.

### 20.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en bebouwing:

- a voor de bewoning van bijgebouwen;
- b voor seksuele dienstverlening;
- c in strijd met de parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in de bijlage parkeernormen.

## Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

### 21.1 Geluidzone - luchtvaart

#### 21.1.1 geluidzone - luchtvaart 35-40 Ke

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 35-40 Ke', mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige functies worden opgericht.

#### 21.1.2 luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

#### 21.1.3 luchtvaartverkeerzone - ILS

- a Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:
  - 1 41,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 1';
  - 2 51,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 2';
  - 3 61,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 3';

Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

- b Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel.

- c Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder b wordt het advies ingewonnen van de beheerder van het betrokken ILS.

## **21.2 magneetveldzone**

- a Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gevoelige objecten worden gerealiseerd.
- b Binnen deze bestemming mogen geen stralingsgevoelige objecten worden gebouwd.

## **21.3 wetgevingszone – ontheffingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied' kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder b voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits de hogere bouwhoogte inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

# **Artikel 22 Algemene afwijkingsregels**

## **22.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

- a Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
  - 1 het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  - 2 het oprichten van een antenne-installatie.
- b De in sub a onder 2 genoemde omgevingsvergunning mag slechts onder de navolgende voorwaarden worden verleend:
  - 1 de hoogte van de antenne-installatie mag, gemeten vanaf het peil, niet meer bedragen dan 40 m;
  - 2 aangetoond moet worden dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van al bestaande antennedragers;
  - 3 de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast.
- c Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder b wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de IHCS en/of ILS, waarbinnen de antenne-installatie zal worden gebouwd.

## **22.2 Afwijking ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2 sub b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarden dat:

- a de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.



### 22.3 Afwijking afdekking van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.4, mits het in het plan door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad.

### 22.4 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw bij een (bedrijfs-)woning als afhankelijke woonruimte, mits:

- a de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> en sprake is van één functionele bouwlaag;
- d de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.

### 22.5 Afwijking parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder c voor het afwijken van de parkeernormen, mits:

- a de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit niet wordt geschaad;
- b de verkeersveiligheid niet wordt geschaad.

### 22.6 Afwijking afstand zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrens, mits:

- a de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit niet wordt geschaad;
- b de verkeersveiligheid niet wordt geschaad.

### 22.7 Verwijzing algemeen toetsingskader

De in lid 24.2 genoemde criteria gelden, voor zover van toepassing, in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan.

## Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

### 23.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van:

- a het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 m bedragen.
- b de lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

### 23.2 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan wijzigen, in die zin dat de aanduiding:

- a 'bedrijfswoning';
- b 'bedrijf van categorie 1';
- c 'kantoor';
- d 'risicovolle inrichting';
- e 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf met werkplaats ten behoeve bronbemaling';
- f 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel en reparatie';
- g 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw';
- h 'specifieke vorm van bedrijf – showroom';
- i 'specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt';
- j 'specifieke vorm van detailhandel – 'ongeregelde goederen en materialen';
- k 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijven';

wordt verwijderd, nadat het gebruik ten behoeve van de desbetreffende functie definitief is beëindigd, met voor het overige behoud van de vigerende bestemming.

### 23.3 Verwijzing algemeen toetsingskader

De in lid 24.2 genoemde criteria gelden, voor zover van toepassing, in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in dit plan.

## Artikel 24 Overige regels

### 24.1 Nadere eisen

#### 24.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a de afdekking van gebouwen;
- b de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bepaald in artikel 3 tot en met 15;
- c de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bepaald in artikel 3 tot en met 15.

#### 24.1.2 Voorwaarden

De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is:

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- d ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- e ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de milieukwaliteit, brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 24.1.3 Verwijzing algemeen toetsingskader

De in lid 24.2 genoemde criteria gelden, voor zover van toepassing, in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen.

### 24.2 Algemeen toetsingskader

Voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij de toetsing van de begrippen stedenbouwkundige en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid brandveiligheid en openbare veiligheid en woon- en leefklimaat wordt verwezen naar lid 24.2.1 t/m 24.2.6.

#### 24.2.1 Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit

Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- c de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- d de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

### 24.2.2 Milieukwaliteit

Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a de mate van hinder voor de omliggende functies;
- b de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen;
- c de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- d de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- e de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### 24.2.3 Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- b de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- c de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
- d de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
- e de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 24.2.4 Sociale veiligheid

Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- b de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

### 24.2.5 Brandveiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a de aanwezigheid van vluchtwegen;
- b de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- c de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

### 24.2.6 Woon- en leefklimaat

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- b overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- c de bezonning;
- d het uitzicht;
- e privacy.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

## Artikel 25 Overgangsrecht

### 25.1 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 Het bevoegd gezag kan 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.

### 25.2 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.

### **25.3 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen in afwijking van dat overgangsrecht een omgevingsvergunning verlenen.

### **Artikel 26 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Loopkant Liessent'.