

Regels

**Vastgesteld bij besluit
van de raad van Weert
van (datum)**

de griffier



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Bedrijventerrein	9
Artikel 4	Kantoor	15
Artikel 5	Verkeer	18
Artikel 6	Water	20
Artikel 7	Wonen	22
Artikel 8	Leiding - Hoogspanningsverbinding	26
Artikel 9	Waarde - Archeologie	28
Artikel 10	Waarde - Cultuurhistorie	33
Artikel 11	Waterstaat – Waterlopen	36

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 13	Algemene bouwregels	38
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 17	Overige regels	41

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18	Overgangsrecht	43
Artikel 19	Slotregel	44

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 bij de regels: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 bij de regels: Molenbiotoop





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPKampershoekNrd-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheids-specialist(e), nagelstudio, atelier).

1.4 aan huis gebonden bedrijf:

een ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 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 gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 activiteit:

activiteit bedoeld als in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo.

1.8 afhankelijke woonruimte:

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



1.9 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

een in de regels c.q. verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.14 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 van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.15 besluit geluidhinder:

besluit van 20 oktober 2006 (Staatsblad 532), betreffende de hogere grenswaarden bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones rond wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag:

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



1.19 bijgebouw:

een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag.

1.20 bijgebouwgrens:

de grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'.

1.21 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen':

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

1.22 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.

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:

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

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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



1.29 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt; archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.

1.30 detailhandel:

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

1.31 erf:

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.32 erfgrans:

een grens van een erf.

1.33 erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.34 gebouw:

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

1.35 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan weder-verkopers, instellingen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.36 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel vorm 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 en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.



1.38 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin al dan niet ambtelijk/bestuurlijk of bedrijfsmatig activiteiten plaatsvinden van bestuurlijke, maatschappelijke, juridische, administratieve, ontwerptechnische, (sociaal) wetenschappelijke en daarmee gelijk te stellen aard.

1.39 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de 'levende' en 'niet levende' natuur c.q. beplanting.

1.40 maatschappelijke doeleinden:

maatschappelijke, sociale, educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheids- en openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.41 molenbiotoop:

het gebied rondom een molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen en daarmee van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument.

1.42 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.43 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

1.44 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.45 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld, bij voltooiing van de bouw.

1.46 plasbrandaandachtsgebied:

gebied waarbinnen rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand, zijnde de verbranding van een plas brandbare vloeistof.



1.47 prostitutie:

het bedrijfsmatig -of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

1.48 stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.49 voorerf:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is.

1.50 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw; bij hoeksituaties is de voorgevel uitsluitend de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de toegang als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.

1.51 Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning.

1.52 water, watergang:

permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedsgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regenwaterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

1.53 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (staatsblad 99), inhoudende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze laatselijk is gewijzigd bij de Wet van 5 juli 2006 (staatsblad 2006, 350).

1.54 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

1.55 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.



1.56 zijgevel:

de zijgevel is de gevel aan de zijkant van een gebouw, aan weerszijden aansluitend bij de voorgevel van het gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het desbetreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 het bedrijfsvloeroppervlak:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.1.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 de 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.

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.7 de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.



2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; ondergrondse bouwdelen buiten de buitenzijden van de gevels worden bij de berekening van de oppervlakte van een bouwwerk in zoverre ook meegerekend.

2.1.9 het verkoopvloeroppervlak (vvo):

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopruimte inclusief etalage.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0.50 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1.00 meter wordt overschreden.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van:
- op basis van de Wet geluidhinder geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 - op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen risicovolle inrichtingen;
- met dien verstande dat de volgende milieuzonering in acht wordt genomen:

ter plaatse van de aanduiding:	zijn de volgende categorieën bedrijven, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, toegestaan:
'bedrijf tot en met categorie 2'	categorie 2
'bedrijf tot en met categorie 3.1'	categorie 2 en 3.1, voor zover door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat, zonodig door het opnemen van maatwerkvoorschriften, wordt voldaan aan de normen conform de Wet geluidhinder voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai bij geluidgevoelige functies in de omgeving
'bedrijf tot en met categorie 3.2'	categorie 2, 3.1 en 3.2, voor zover door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat, zonodig door het opnemen van maatwerkvoorschriften, wordt voldaan aan de normen conform de Wet geluidhinder voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai bij geluidgevoelige functies in de omgeving
'bedrijf tot en met categorie 4.1'	categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1, voor zover door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat, zonodig door het opnemen van maatwerkvoorschriften, wordt voldaan aan de normen conform de Wet geluidhinder voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai bij geluidgevoelige functies in de omgeving

en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsperceel (ha)' de oppervlakte van een bedrijfsperceel niet meer mag bedragen dan conform de aanduiding; voor zover een aanduiding ontbreekt is de oppervlakte van het desbetreffende bestemmingsvlak bepalend voor de maximum oppervlakte van het bedrijfsperceel;

- b. kantoren, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, dan wel als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw;



- c. detailhandel, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf;
- d. horeca, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', zelfstandige horeca gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, zoals een cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, restaurant, of gericht op het bieden van ruimtes voor overleg, opleiding en/of tentoonstelling;
- f. de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord,

met de daarbij behorende:

- 1. (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
- 2. parkeervoorzieningen;
- 3. groenvoorzieningen;
- 4. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water,

met dien verstande dat per bouwperceel op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen moet worden voorzien;

met dien verstande dat ten minste 5% van het oppervlak van de gronden binnen de bestemming voor groenvoorzieningen en/of infiltratie- en bergingsvoorzieningen moet worden gebruikt.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven waarde bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' moet de bouwhoogte liggen tussen de aangegeven waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel ten hoogste de aangegeven waarde bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen gelegen binnen het bouwvlak zal ten minste 5 m bedragen;



- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag bebouwing uitsluitend met de voorgevel of een representatieve zijgevel in of evenwijdig op een afstand van maximaal 5 m van de aanduiding worden gebouwd.

3.2.3. Overige regels

- a. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,2 m mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van :

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de waterhuishoudkundige situatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van de omliggende waarden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a. voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 5% van de oppervlakte van het bouwvlak, voor zover gelegen over het bij het betreffende bedrijf behorende bouwperceel, mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte blijft voldoen aan de bepalingen omtrent de minimaal en maximaal toegestane bouwhoogte binnen het bouwvlak op het bouwperceel van het betreffende bedrijf;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:



1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

3.4.2 Afwijken minimale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c. voor het bouwen van gebouwen met een bouwhoogte lager dan de minimale bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

3.4.3 Afwijken maximale bouwhoogte 15 m

Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 1', met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c. voor het bouwen van gebouwen met een bouwhoogte groter dan de maximale bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de bebouwing gediensdig moet zijn aan een goede en voldoende gevarieerde overgang naar het buitengebied;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 20 m mag bedragen.

3.4.4 Afwijken maximale bouwhoogte 8 m

Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 2', met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c. voor het bouwen van gebouwen met een bouwhoogte groter dan de maximale bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de bebouwing gediensdig moet zijn aan een hoogwaardige en voldoende gevarieerde overgang naar het buitengebied, dan wel de bebouwing bijdraagt aan een hoogwaardige uitstraling aan de A2;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 12 m mag bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. het gebruik van gronden voor buitenopslag met een hoogte groter dan 2 m boven peil; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-buitenopslag niet toegestaan' is het gebruik van gronden voor buitenopslag niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor zelfstandig kantoor, uitgezonderd ter plaat-



- se van de aanduiding 'kantoren;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor zelfstandige horeca, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor woondoeleinden;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor prostitutiedoeleinden.

3.5.2 Parkeren

Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken milieucategorieën

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. voor het toestaan van een hogere categorie dan toegestaan conform de aanduiding, met dien verstande dat:

- a. afwijking slechts mogelijk is voor de volgende categorieën:

ter plaatse van de aanduiding:	is afwijking voor de volgende categorieën toegestaan:
'bedrijf tot en met categorie 2'	categorie 3.1 en 3.2
'bedrijf tot en met categorie 3.1'	categorie 3.2 en 4.1
'bedrijf tot en met categorie 3.2'	categorie 4.1
'bedrijf tot en met categorie 4.1'	niet van toepassing

- b. de effecten op de omgeving niet groter mogen zijn dan de effecten op de omgeving door de aangegeven ten hoogste toelaatbare categorie, hetzij door het nemen van afscherpende maatregelen, hetzij door een aangepaste bedrijfsvoering.

3.6.2 Afwijken risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. voor het toestaan van risicovolle inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met dien verstande dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour beperkt dient te blijven tot het eigen bouwperceel;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. aangrenzende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.



3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.



Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca, als ondergeschikt onderdeel van het kantoor;
- c. de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord,

met daaraan ondergeschikt:

1. (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de kantoren
2. parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water,

met dien verstande dat per bouwperceel op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen moet worden voorzien.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Kantoor' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' moet de bouwhoogte liggen tussen de aangegeven waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage ten hoogste de aangegeven waarde bedragen;



- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-kantoor laagbouw' mag alleen gebouwd worden op het moment dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-kantoor hoogbouw' bebouwing in de vorm van een kantooortoren is gebouwd of gelijktijdig wordt gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag bebouwing uitsluitend met de voorgevel of een representatieve zijgevel in of evenwijdig op een afstand van maximaal 5 m van de aanduiding worden gebouwd.

4.2.3 Overige regels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,2 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken minimale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b. voor het bouwen van gebouwen met een bouwhoogte lager dan de minimale bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse nagestreefde markering van de stadspoort in de vorm van een toren.



4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik van gronden en opstallen

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een ambachtelijk, industrieel, logistiek of groothandelsbedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutiedoeleinden;
- d. het gebruik van gronden voor buitenopslag met een hoogte groter dan 2 m boven peil; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-buitenopslag niet toegestaan' is het gebruik van gronden voor buitenopslag niet toegestaan.

4.5.2 Parkeren

Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.



Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer;
- b. voorzieningen voor verblijf;
- c. groenvoorzieningen;
- d. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord.

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen en waterpartijen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, fietspaden, voetpaden, trottoirs), met dien verstande dat ten hoogste 10 % van de gronden binnen de aanduiding 'verkeer' gebruikt mogen worden voor voorzieningen voor het wegverkeer.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ten dienste van voorzieningen van algemene nutte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. behorende tot het straatmeubilair;
- b. ten behoeve van de (ondergrondse) afvalinzameling en afvalverwijdering;
- c. ten behoeve van infiltratie- en bergingsvoorzieningen;
- d. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- e. ten behoeve van voorzieningen ten algemene nutte;
- f. in de vorm van uitingen van kunst en/of herdenking.



5.2.3 Overige regels

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen en de hoogte van voorzieningen voor verlichting maximaal 10 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing.

5.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van :

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van de omliggende waarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

5.6. Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

5.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

5.9. Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing



Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden ten dienste van het oppervlaktewaterbeheer: het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem;
- b. primaire watergangen, secundair water en waterpartijen, vijvers en waterlopen;
- c. de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming, zoals bruggen, oeverbeschoeiingen, kademuren, duikers, steigers e.d.
- b. de gronden mogen niet overkluisd of overbouwd worden.

6.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

De bouwhoogte mag niet meer dan 2 meter boven het afgewerkte maaiveld bedragen.

6.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1, sub b. voor het overkluisen of overbouwen van water c.q. watergangen, mits het belang van het water c.q. de watergang zich hiertegen niet verzet. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden;
- b. afvalwaterlozing;
- c. riooloverstort.



6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

6.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verleggen, vergraven en/of dempen van het water.

6.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 6.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

6.7.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld onder 6.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:

- a. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
- b. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
- c. het waterbeheer,

en indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de gronden en de waterloop en de waterhuishoudkundige functie van de waterloop niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

6.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

6.9. Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing



Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

7.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- d. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf, zoals dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- e. De voorgevel dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.
- f. Ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9,00 m bedragen.

7.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen, mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke opper-



- vlakke van bijgebouwen bij woningen.
- d. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen.
 - e. Bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

7.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden.
- d. Overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.
- e. Op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



- b. dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub e en 7.2.4 sub d, voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast en mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoek van 45° gewaarborgd blijft.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Gebruik van gronden en opstallen

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt aangemerkt;
- d. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de bestemmingsomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huisgebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- e. prostitutiedoeleinden.

7.5.2 Parkeren

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen voor de garage, berging of een daarmee vergelijkbaar (bij)gebouw, of gelegen op 2,00 meter aansluitend aan deze gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub d., voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet, mits:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;



- d. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.

7.6.2 Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub d., voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig worden aangetast;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

7.6.3 Afwijken voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub b., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat.

7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

7.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

7.9. Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing



Artikel 8 Leiding – Hoogspanningsverbinding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels in artikel 17.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden mogen worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. die noodzakelijk zijn voor de aanleg en instandhouding van de in 8.1 bedoelde hoogspanningsverbindingen.

8.2.3 Overige regels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van masten te behoeve van de in 8.1 bedoelde hoogspanningsverbinding maximaal 40 m mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

Niet van toepassing

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 ten behoeve van het oprichten van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

- a. het doelmatig functioneren van de in artikel 8.1 bedoelde hoogspanningsverbinding niet wordt aangetast;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de verbinding;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.



8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

8.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan de in artikel 8.1 bedoelde hoogspanningsverbinding en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8.7.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.7.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de in artikel 8.1 bedoelde hoogspanningsverbinding niet wordt aangetast;
- b. daarover vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de verbinding.

8.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

8.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.



Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden en terreinen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.2.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 9.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld;
- c. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

9.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 9.2.2 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.4 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.2.1, 9.2.2 en 9.2.3 is niet van toepassing indien het een aanvraag betreft voor:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;



- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m², ongeacht de diepte, waarbij de grondverstoring niet groter is dan 250 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

9.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 9.2.3 sub c. en d. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van toevalsvondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

9.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

9.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 centimeter en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;



- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruiters-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

9.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.7.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 9.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², ongeacht de diepte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.7.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.7.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie' dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.7.4 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 9.7.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorschriften.

9.7.5 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 9.7.4 onder b. waarbij de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.



9.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.8.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, bouwwerken beneden maaiveld te slopen.

9.8.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.8.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.8.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.8.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie' dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.8.4 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 9.8.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

9.8.5 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 9.8.2 waarbij de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden.

9.9 Wijzigingsbevoegdheid



Het bevoegd gezag kan de omvang van de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, die bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, wijzigen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.



Artikel 10 Waarde – Cultuurhistorie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, in de vorm van monumentale of karakteristieke bebouwing en karakteristieke boomgaarden, erfbeplanting, brandpoelen, historische groenstructuren, -wegenstructuren en -landschappen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

10.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijken bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

- a. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing en de bestaande terreininrichting;
- b. dit conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige waarden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.



10.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

10.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. veranderingen aan te brengen in het aanwezige wegen- en verkavelingspatroon;
- b. veranderingen aan te brengen in het aanwezige beplantingspatroon;
- c. veranderingen aan te brengen in de aanwezige brandpoel.

10.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 10.7.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning/ ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

10.7.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 10.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

10.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.8.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk de op de gronden aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

10.8.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 10.8.1 is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden in het kader van het normale onderhoud;
- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning/ ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.



10.8.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.8.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 10.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

10.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing



Artikel 11 Waterstaat – Waterlopen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.2.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de primaire wateren en/of de regenwaterbuffer.

11.2.2 Regels met betrekking tot bouwwerken

De bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken voor het oprichten van andere bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2, voor het oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden, mits:

- a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Gebruik van de gronden

Op de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei van toepassing.

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

11.6.1 Vergunningsplicht



Het is verboden op de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van terreinverhardingen.

11.6.2 Normaal onderhoud

Het in artikel 11.6.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend.

11.6.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 11.6.1 onder a. zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:

- a. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
- b. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
- c. het waterbeheer,

en indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de gronden en de waterloop en de waterhuishoudkundige functie van de waterloop niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

11.7 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

11.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

11.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Algemene beschermingsregel

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

13.2 Overschrijding bouwgrens/bijgebouwgrens

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens c.q. bijgebouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

13.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,00 meter.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

14.1.1 *Verbod*

Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' niet worden gebouwd, voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetaast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 2 bij de regels: Molenbiotoop' gehanteerd.

14.1.2 *Afwijken bouwverbod*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het oprichten van bebouwing tot een grotere bouwhoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de Molenstichting Limburg, de Molenstichting Weerterland en de particuliere participanten uit het Convenant voor Molenbiotopen van de gemeente Weert of diens opvolgers om advies zijn gevraagd.



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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting. Voor de bepaling van de hierbij toegestane hoogten worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 2 bij de regels: Molenbiotoop' gehanteerd.
- b. Het onder a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
 2. die het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Werken als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetaast.

14.2 'vrijwaringszone - weg'

14.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

14.2.2. Afwijken bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan, daaronder begrepen de toe- en afritten van die rijbaan;
- c. het plasbrandaandachtgebied (30m gemeten van rechterraand van de rechterraandstrook van de A2) vrijgehouden wordt van bebouwing;
- d. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- e. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- f. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

14.3 'milieuzone - geurzone'

14.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd in verband met de geuremissie van veehouderijen.

14.3.2 Afwijken geurgevoelige objecten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.3.1, met dien verstande dat:

- a. de bepalingen van de onderliggende bestemming in acht worden genomen;



- b. een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- c. er geen (onevenredig) nadeel ontstaat voor omliggende bedrijven c.q. de geurveroorzaker(s).

14.3.3 Wijziging

Het bevoegd gezag kan de omvang van de 'milieuzone – geurzone' wijzigen ten behoeve van het in overeenstemming brengen van de milieuzone met de actuele omvang van de geurcontouren van een veehouderij, in de situatie dat deze als gevolg van wijzigingen in de bedrijfssituatie van de desbetreffende veehouderij zijn verkleind of komen te vervallen.

14.4. 'milieuzone – Roerdalslenk zone III'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk zone III' zijn ter bescherming van het grondwater onder de Bovenste Brunssumklei de regels van artikel 2.14 en 2.16 van de Milieuverordening Limburg van toepassing.

14.5 'wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst'

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst' wordt verwezenlijking van de bestemming in de naaste toekomst nodig geacht.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsregels, goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bebouwde oppervlakten en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik, werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3,00 m hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5,00 m, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15,00 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
 1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
 2. gemeenschappelijk gebruik van antennes (sitesharing) niet mogelijk is;
 3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;



4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

15.2 Toetsing

De in het vorige lid genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

Artikel 17 Overige regels

17.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerking-treding van het bestemmingsplan.

17.1.1 Verkeerslawaaï

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.



17.2 Voorrangsregeling

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het beschermen en in stand houden van infrastructurele voorzieningen voorgaan boven dubbelbestemmingen gericht op bescherming van bestaande waarden. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
- b. 'Waterstaat – Waterkering';
- c. 'Waarde – Archeologie';
- d. 'Waarde – Cultuurhistorie'.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1

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

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

18.1.2

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

18.1.3

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1

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

18.2.2

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

18.2.3

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

18.2.4

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



Artikel 19 Slotregel

Deze regels (met bijlagen) worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010'

