

# **Regels**

11 december 2008

# Inhoudsopgave - regels

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE BEPALINGEN .....	1
Artikel 1.	Begrippen .....	1
Artikel 2.	Wijze van meten .....	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS .....	11
Artikel 3.	Bedrijventerrein - BT .....	11
Artikel 4.	Groen - Bos – Natuur - Water – G-BO-N-Wa .....	19
Artikel 5.	Recreatie - R .....	23
Artikel 6.	Sport – Motorcrossterrein – S -M .....	27
Artikel 7.	Verkeer - V .....	29
Artikel 8.	Wonen – W .....	33
Artikel 9.	Leiding - Water .....	37
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS .....	39
Artikel 10.	Anti-dubbeltelbepaling .....	39
Artikel 11.	Algemene bouwregels .....	39
Artikel 12.	Algemene gebruiksregels .....	40
Artikel 13.	Algemene ontheffingsregels .....	41
Artikel 14.	Algemene procedureregels .....	42
HOOFDSTUK 4	Overgangsrecht .....	43
Artikel 15.	Overgangsbepalingen .....	43
Artikel 16.	Slotregel .....	45
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten		

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *plan*:  
het bestemmingsplan ‘KBP 2008’ van de gemeente Bladel, vervat in de plankaart en deze regels;
2. *plankaart*:  
tekeningnummer 244937.ehv.211.T03 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. *Algemene wet bestuursrecht*:  
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
4. *aanbouw*:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. *aan-huis-verbonden beroep*:  
een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend;
6. *achtergevellijn*:  
de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan tot de zijdelingse perceelsgrenzen;
7. *archeologische waarden*:  
cultuurhistorische waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt;
8. *bebouwing*:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. *bedrijf*:  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

10. *bedrijfsgebouw:*  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
11. *bedrijfsontwikkelingsplan:*  
een plan waarin een bedrijf aangeeft op welke manier het bouwperceel moet worden ingericht om te komen tot een optimale bedrijfsvoering;
12. *bedrijfswoning:*  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meerdere personen, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
13. *bedrijven in de sector transport en distributie:*  
bedrijven die vallen onder de SBI-code: 60 tot en met 63 in de Staat van bedrijfsactiviteiten KBP 2008 (bijlage 1);
14. *bedrijven in de sector industrie:*  
bedrijven die vallen onder de SBI-codes: 15 t/m 45 in de Staat van bedrijfsactiviteiten KBP 2008 (bijlage 1);
15. *bedrijven in de sector handel en dienstverlening:*  
bedrijven die vallen onder de SBI-codes: 50 t/m 52 en 64 t/m 90 in de Staat van bedrijfsactiviteiten KBP 2008 (bijlage 1);
16. *begane grond:*  
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen;
17. *Besluit externe veiligheid inrichtingen:*  
Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
18. *bestemmingsgrens:*  
de grens van een bestemmingsvlak;
19. *bestemmingsvlak:*  
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
20. *bijgebouw:*  
een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
21. *bosbouw:*  
het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap en recreatie;
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;
23. *bouwgrens:*  
de grens van een bouwvlak;

24. *bouwlaag*:  
 een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond met uitsluiting van onderbouw en zolder;
25. *bouwmassa*:  
 een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
26. *bouwperceel*:  
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van één bedrijf;
27. *bouwvlak*:  
 een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
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 bevindt in of op de grond;
29. *BVO c.q. bruto vloeroppervlak*:  
 de som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behorende
30. *cultuurhistorische waarde*:  
 de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;
31. *dagrecreatie*:  
 recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;
32. *dak*:  
 een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw c.q. bouwwerk;
33. *detailhandel*:  
 het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
34. *dienstverlening*:  
 het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

35. *facilitypoint*:  
 een voorziening die qua functie en schaal nadrukkelijk is gerelateerd aan de bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein en die diensten aanbiedt die door de bedrijven op het bedrijventerrein kunnen worden afgenomen. In het facilitypoint kunnen zich bedrijven vestigen die onder meer diensten aanbieden op administratief, financieel-zakelijk, bedrijfskundig, juridisch en arbeidsbemiddeld gebied, alsmede bedrijven die voorzien in restauratieve voorzieningen, overnachtingsfaciliteiten, sportfaciliteiten en centrale beveiligingsfuncties;
36. *functie*:  
 doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;
37. *gebouw*:  
 elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
38. *gebruiken*:  
 het gebruiken, doen en laten gebruiken;
39. *geluidzone - Motorcrossterrein*:  
 een zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het motorcrossterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;
40. *hoofdgebouw*:  
 een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmasse, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
41. *horeca-activiteiten*:  
 het bedrijfsmatig verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van etenswaren, en het ten gehore brengen van muziek, met uitzondering van mechanisch versterkte muziek, en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, maar met uitzondering van erotisch getinte vermaakfunctie en dat overdag en/of in de avond;
42. *Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer*:  
 Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
43. *kantoorvoorziening*:  
 een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, technische, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een publieksgerichte baliefunctie;
44. *kleinschalige bedrijfsactiviteiten*:  
 activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, en dat door zijn beperkte omvang in een woning en daar bijbehorende bijgebouwen met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend;

45. *logistiek centrum:*  
 een voorziening die voorziet in een parkeerplaats voor vrachtwagens en/of een verkooppunt voor motorbrandstoffen ten behoeve van vrachtverkeer en personenverkeer (met uitzondering van LPG) en/of een restauratieve voorziening ten behoeve van de gebruikers van parkeerplaats;
46. *maaiveld:*  
 hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;
47. *natuurwaarden of ecologische waarden:*  
 de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;
48. *onderbouw:*  
 een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen;
49. *onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A:*  
 een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en bedrijfsmatig recreatief of hier mee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hiertoe behoort geen detailhandel en geen persoonlijke verzorging;
50. *overkapping:*  
 een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden gegrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;
51. *prostitutie:*  
 het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
52. *recreatief medegebruik:*  
 een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit gebruik is toegestaan;
53. *recreatiewoning:*  
 een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft;
54. *seksinrichting:*  
 de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

55. *stacaravan*:  
 een onderkomen, onder welke benaming dan ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;
56. *stedenbouwkundig oogpunt*:  
 het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);
57. *tuin*:  
 de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning;
58. *uitbouw*:  
 een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
59. *verblijfsrecreatie*:  
 een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning danwel een vaartuig;
60. *voorgevel*:  
 de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg;
61. *voorgevellijn*:  
 de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;
62. *werk*:  
 een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;
63. *Wet geluidhinder*:  
 Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
64. *Wet ruimtelijke ordening*:  
 wet van 20 oktober 2006, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan
65. *woning*:  
 een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meerdere personen;
66. *Woningwet*:  
 wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

*67. zorgboerderij:*

een gebouw bestemd voor zorgactiviteiten gericht op het sociaal therapeutisch begeleiden van personen waarbij functioneel gebruik wordt gemaakt van de groene ruimte en land- of tuinbouwactiviteiten in de vorm van dagopvang.



## Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

1. *afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:*  
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk;
2. *bebouwingspercentage:*  
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van het bebouwbare oppervlak van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
3. *breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:*  
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
4. *bruto vloeroppervlakte van een gebouw:*  
conform NEN 2508;
5. *dakhelling:*  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. *goothoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw of bouwwerk;
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;
8. *(nok c.q. bouw)hoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
9. *oppervlakte van een bouwwerk:*  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwperceel ter plaatse van het bouwwerk;
10. *peil:*  
voor bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;  
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maai-veld of het afgewerkte bouwperceel vermeerderd met 0,20 m;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.



## HOOFDSTUK 2      BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3.      Bedrijventerrein - BT

#### 3.1.      Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als ‘Bedrijventerrein – BT’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven:
    - in de sectoren transport en distributie, industrie, alsmede handel en dienstverlening, zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en;
    - die voorkomen in de categorie 3.1 tot en met 4.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘bedrijf van categorie t/m categorie’;
    - zijnde een Bevi-inrichting, met dien verstande dat de 10<sup>-6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit Externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen is gelegen binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting.
  - een facilitypoint, ter plaatse van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak met de functieaanduiding ‘facilitypoint’;
  - een logistiek centrum, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken met de functieaanduiding ‘logistiek centrum’ (uitsluitend met ontheffing);
  - ontsluitingswegen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken met de functieaanduiding ‘ontsluiting’, bestaande uit 2 rijstroken met bermen met een breedte van maximaal 10 m;
  - nutsvoorzieningen;
  - parkeren;
  - opslag ten dienste van de ter plaatse gevestigde bedrijven, voorzover deze is afgeschermd ten opzichte van de bestemmingen ‘Groen – Bos – Natuur - Water – G-BO-N-Wa’ en ‘Verkeer – V’;
  - archeologische waarden, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘archeologische waarden’;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en met in achtneming van het volgende:
- bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn niet toegestaan;
  - bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

## 3.2. Bouwregels

### 3.2.1. Gebouwen

- a. De grootte van een bouwperceel bedraagt:
  - ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding (sbt-1) minimaal 5.000 m<sup>2</sup> en maximaal 15.000 m<sup>2</sup>;
  - ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding (sbt-2) minimaal 15.000 m<sup>2</sup> en maximaal 30.000 m<sup>2</sup>;
  - ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding (sbt-3) minimaal 30.000 m<sup>2</sup> en maximaal 50.000 m<sup>2</sup>.
- b. Per bouwperceel mag één bedrijf opgericht worden.
- c. De zijdelingse perceelgrens van twee naast elkaar gelegen bouwperceelen is over de gehele lengte haaks gesitueerd op de bestemming 'Verkeer – V'.
- d. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht.
- e. Bedrijven hebben een bebouwingspercentage van:
  - minimaal 50 en maximaal 70 voor bedrijven in de sector transport en distributie;
  - minimaal 60 en maximaal 85 voor bedrijven in de sector industrie;
  - minimaal 65 en maximaal 85 voor bedrijven in de sector handel en dienstverlening.

Het bebouwingspercentage wordt berekend over het bebouwbare oppervlak van het bouwperceel. Het bebouwbare oppervlak van een bouwperceel bestaat uit een bouwvlak dat met inachtneming van de in artikel 3.2 opgenomen bouwregels maximaal bebouwd mag worden.
- f. Gebouwen mogen zowel vrijstaand als aaneengesloten worden gebouwd.
- g. Gebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 5 meter gerekend vanaf de grens van het bouwperceel.
- h. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak met de functieaanduiding 'ontsluiting' kunnen gebouwen worden opgericht op een afstand van 18 meter gerekend vanuit de berm van de ontsluitingsweg.
- i. Gebouwen moeten worden gebouwd in de naar de bestemming 'Verkeer - V' gekeerde bouwgrens c.q. bouwgrenzen, met dien verstande dat ten minste 50% van de breedte van het hoofdgebouw in de bouwgrens c.q. bouwgrenzen wordt gebouwd, waarbij een teruglegging van de gevel mogelijk is.
- j. Gebouwen moeten zijn voorzien van een plat dak.
- k. Ten aanzien van de minimale en maximale bouwhoogte van gebouwen gelden de maatvoeringsaanduidingen op de plankaart.
- l. Per bebouwingsvlak zal voorzien moeten worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, op basis van de volgende normering:
  - 8 à 9 plaatsen per 1000 m<sup>2</sup>-BVO voor bedrijven in de sector transport en distributie;
  - 25 à 28 plaatsen per 1.000 m<sup>2</sup>-BVO voor bedrijven in de sector industrie;

- 15 à 20 plaatsen per 1.000 m<sup>2</sup>-BVO voor bedrijven in de sector handel en dienstverlening.
- m. Het is verboden te bouwen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'archeologische waarden', tenzij het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag om een bouwvergunning blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.

### 3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak:
  - afschermingen voor opslag en stalling tot ten hoogste een gelijke hoogte als het binnen het bouwvlak gelegen gebouw;
  - fietsenstalling met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
  - antennes tot een hoogte van 20 m;
  - terreinverlichting tot een hoogte van 10 m;
- b. buiten het bouwvlak:
  - terreinverlichting tot een hoogte van 8 m;
  - erfafscheidingen tot een hoogte van 3 meter.

### 3.2.3. Facilitypoint

Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak met de functieaanduiding 'facilitypoint' is een facilitypoint toegestaan. Hiervoor geldt het volgende bouwregels in aanvulling op c.q. in afwijking van de bouwregels zoals opgenomen in artikel 3.2.1 en 3.2.2:

- a. Op het facilitypoint zijn bedrijven toegestaan die onder meer diensten aanbieden op administratief, financieel-zakelijk, bedrijfskundig, juridisch en arbeidsbemiddeld gebied, alsmede bedrijven die voorzien in restauratieve voorzieningen, overnachtingsfaciliteiten, sportfaciliteiten en centrale beveiligingsfuncties, ten dienste van bedrijven die gevestigd zijn in het plangebied.
- b. Het bruto vloeroppervlak van de onder a genoemde bedrijven bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. De onder a genoemde bedrijven zijn toegestaan op een bouwperceel dat in afwijking van artikel 3.2.1 onder a een kleinere oppervlakte heeft dan 5.000 m<sup>2</sup>. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwpercelen behorende tot het facilitypoint bedraagt ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>.
- d. In afwijking van artikel 3.2.1 onder b kunnen per bouwperceel behorende tot het facilitypoint meerdere bedrijven worden opgericht.
- e. Voor de bedrijven die zich vestigen op het facilitypoint geldt, in afwijking van artikel 3.1, de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'bedrijf van categorie t/m categorie' niet, met dien verstande dat op het facilitypoint geen bedrijven zijn toegestaan in de categorie 4.1 of hoger.
- f. Voor de bedrijven die zich vestigen op het facilitypoint geldt, in afwijking van artikel 3.2.1 onder e, geen minimaal of maximaal bebouwingspercentage.

### **3.3. Ontheffing van de bouwregels**

#### *3.3.1. Algemeen.*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a en een kleiner bouwperceel toestaan, met dien verstaande dat de grootte van het bouwperceel minimaal 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. er een bedrijfsontwikkelingsplan wordt overlegd;
  2. de afwijking in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
  3. geen andere bouwperceel beschikbaar is die qua grootte voldoet aan het gewenste oppervlak van het bouwperceel;
  4. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
  5. het vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht;
  6. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
  7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e ten aanzien van genoemde minimale bebouwingspercentage en een lager percentage toestaan ten behoeve van te vestigen bedrijven die nog niet aan het minimale bebouwingspercentage kunnen voldoen mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. het minimale bebouwingspercentage tijdelijk nog niet haalbaar is voor het te vestigen bedrijf en dit ook aantoonbaar is;
  2. er een bedrijfsontwikkelingsplan wordt overlegd;
  3. de afwijking in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
  4. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
  5. het vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht;
  6. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
  7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  8. gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om efficiënt ruimtegebruik toe te passen, waaronder de mogelijkheden van verdiept en/of verhoogd bouwen of parkeren op of onder het gebouw;
  9. er gebruik wordt gemaakt van maatregelen om duurzaam bouwen toe te passen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g en een kleinere afstand toestaan tussen het gebouw en de grens van het bouwperceel, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder f.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de op de plankaart aangegeven minimale bouwhoogte van 7 m en maximale bouwhoogte van 16 m en een 2 meter kleinere of grotere hoogte toestaan, mits gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om efficiënt ruimtegebruik toe te passen, waaronder de mogelijkheden van verdiept en/of verhoogd bouwen of parkeren op of onder het gebouw en wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder f.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b en een bruto vloeroppervlak groter dan 1.500 m<sup>2</sup> toestaan, doch niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, mits dit geen gevolgen heeft voor de overige (nog te vestigen) bedrijven in het plangebied op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder f.
- f. De in artikel 3.3.1 onder c, d en e bedoelde ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
1. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
  2. het vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht;
  3. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  5. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding gewaarborgd is.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 3.2 opgenomen bouwregels en een logistiek centrum toestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bestemmingsplankvlakken met de functieaanduiding 'logistiek centrum', bestaande uit:
- een parkeerplaats voor vrachtwagens, met een maximaal oppervlak van 2 ha en/of;
  - een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, ten behoeve van vrachtverkeer en personenverkeer, met een maximaal oppervlak van 0,5 ha, en/of;
  - een restauratieve voorziening ten behoeve van de gebruikers van de hiervoor genoemde parkeerplaats, met een maximaal oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup>.
- Indien een logistiek centrum wordt toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders tevens toestaan dat ten behoeve van de hiervoor genoemde voorzieningen ontsluitingswegen worden aangelegd c.q. verlegd en in stand worden gehouden.

### 3.3.2. Procedure

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

### **3.4. Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1. Algemeen**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### **3.4.2. Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 3.4.1 wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik voor woondoeleinden;
- b. de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in artikel 3.1 is toegestaan, tenzij burgemeester en wethouders een ontheffing hebben verleend voor de uitoefening hiervan ;
- c. het gebruik voor opslag die niet is afgeschermd ten opzichte van de bestemmingen ‘Groen – Bos – Natuur - Water - G-BO-N-Wa’ en ‘Verkeer – V’.

### **3.5. Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **3.5.1. Algemeen**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 3.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomende bedrijven die ressorteren onder één hogere categorie (maximaal categorie 5.1) dan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘bedrijf van categorie t/m categorie’ is toegestaan. Deze bedrijven kunnen alleen toegelaten worden voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de op de plankaart aangegeven toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomende bedrijven in categorie 2. Bedrijven kunnen alleen toegelaten worden indien de omvang van dergelijke bedrijven en hun verkeersaantrekkende werking de vestiging in dorpscentra, woonwijken en overige bedrijfsterreinen onacceptabel maken en de oppervlakte van deze bedrijven ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven zijn alleen toegestaan, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de op de plankaart aangegeven toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien

verstande dat geen bedrijven zijn toegestaan welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer.

- e. Burgermeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 en een Bevi-inrichting toestaan waarvan de  $10^{-6}$ -contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit Externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen is gelegen buiten het bouwperceel van de risicovolle inrichting, onder de voorwaarde dat er een verantwoording van het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting wordt overlegd.

#### 3.5.2. Procedure

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

### 3.6. Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘archeologische waarden’ ingrepen in of aan de bodem te verrichten welke de opbouw verstoren, zoals ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem en het graven, verbreden of uitdiepen van watergangen, tenzij het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.



## **Artikel 4. Groen - Bos – Natuur - Water – G-BO-N-Wa**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als ‘Groen - Bos – Natuur - Water – G-BO-N-Wa’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bosontwikkeling, ter afscherming van het bedrijvenpark;
- natuurontwikkeling, waaronder de uitvoering van het vastgestelde natuurcompensatieplan op grond waarvan 12,56 hectare nieuwe natuur gerealiseerd wordt ten noorden van de Kapelweg;
- recreatief medegebruik;
- waterhuishouding, waaronder infiltratie- en retentiegebieden voor hemelwater;
- nutsvoorzieningen, waaronder blusvijvers;
- groenvoorzieningen in de vorm van een bufferzone, alsmede bermen en beplanting;
- verkeersdoeleinden in de vorm van voorzieningen ten behoeve van verbindingen voor langzaamverkeer ter plaatse van de op de plankaart aangegeven figuur ‘Verbinding voor langzaamverkeer’;
- archeologische waarden, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘archeologische waarden’;

met daaraan ondergeschikt:

- verhardingen;

met de daarbijbehorende:

- gebouwen en
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2. Bouwregels**

#### **4.2.1. Gebouwen**

- a. Het is verboden te bouwen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘archeologische waarden’, tenzij het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag om een bouwvergunning blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.
- b. Voor het bouwen van gebouwen die ten dienste staan van de bestemming en voor opslag gelden de volgende bepalingen:
  1. De inhoud van het gebouw ten behoeve van beheer mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>3</sup>.
  2. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
  3. De nokhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.
- c. Voor het bouwen van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie gelden de volgende bepalingen:
  1. De bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.
  2. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m.

#### 4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

<i>Bouwwerk, geen gebouw zijnde</i>	<i>Maximale hoogte in m</i>
Bewegwijzeringen	7
Licht- en andere masten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven figuur 'Verbinding voor langzaamverkeer'	5
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4

### 4.3. Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1. Gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### 4.3.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- voor parkeren, laden en lossen;

### 4.4. Ontheffing van de gebruiksregels

#### 4.4.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 4.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 4.4.2. Procedure

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

### 4.5. Aanlegvergunning

#### 4.5.1. Aanlegvergunning

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

- het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- het aanleggen van voorziening ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- het aanbrengen van drainage;

- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

#### 4.5.2. Uitzondering

Het in artikel 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 4.5.3. Voorwaarden

- a. De in artikel 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden.
- b. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'archeologische waarden' kan de in artikel 4.5.1 genoemde vergunning slechts verleend worden, indien het bevoegd gezag heeft besloten dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.

### **4.6. Wijzigingsbevoegdheid**

#### 4.6.1. Achtertuinen woningen aan de Pluto

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden op de plankaart aangeduid als 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1' wijzigingen in die zin dat de bestemming 'Groen - Bos – Natuur - Water – G-BO-N-Wa' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – W' met in achtneming van de volgende voorwaarde:

- de gronden in gebruik worden genomen als tuin.

#### 4.6.2. Procedure

Bij het wijzigen van het plan dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.2 in acht te worden genomen.



## **Artikel 5. Recreatie - R**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dagrecreatie in de vorm van indoor en outdoor sport- en recreatieve activiteiten;
- verblijfsrecreatie in de vorm van 20 recreatie-appartementen;
- activiteitgebonden horeca-activiteiten;
- zorgboerderij, met stal voor zoogkoeien, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'zorgboerderij';
- kantoorvoorziening ten behoeve van de hiervoor genoemde activiteiten;
- bedrijfswoning;
- parkeren, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'parkeren' dienen ten minste 130 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;
- tuin, erven, verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2. Bouwregels**

#### **5.2.1. Gebouwen**

- a. Ten behoeve van de bestemming mogen de volgende gebouwen worden gerealiseerd:
  1. een accommodatie voor dagrecreatie met een maximaal oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 4,5 m en een nokhoogte van maximaal 12 m, met dien verstande dat 10% van het bebouwd oppervlak hoger mag worden uitgevoerd tot een maximum van 15 meter, uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – indooractiviteiten';
  2. de horecaruimte wordt gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'horeca', met dien verstande dat het bruto vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten maximaal 220 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. accommodaties voor verblijfsrecreatie met een totale oppervlakte van totaal 825 m<sup>2</sup>, uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven functieaanduiding:
    - 'verblijfsrecreatie-1' met een maximaal oppervlak van 250 m<sup>2</sup>;
    - 'verblijfsrecreatie-2' met een maximaal oppervlak van 287 m<sup>2</sup>;
    - 'verblijfsrecreatie-3' met een maximaal oppervlak van 287 m<sup>2</sup>,de maximale goothoogte bedraagt 3 m en de nokhoogte bedraagt maximaal 9 m;
  4. een zorgboerderij, inclusief een stal voor zoogkoeien met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 700 m<sup>2</sup> en een opslagloods ten dienste van de zorgboerderij en het recreatiebedrijf met een maximaal oppervlak van 320 m<sup>2</sup>, uitsluitend binnen de

op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'zorgboerderij', de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de nokhoogte maximaal 8 m;

5. kantoorvoorziening met een inhoud van maximaal 320 m<sup>3</sup>, uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'bedrijfswoning/kantoor';
6. één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>, een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter, uitsluiten binnen op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'bedrijfswoning/kantoor'.

c) Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

#### 5.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

a. binnen het bouwvlak:

- erf- en terreinafscheidingen met een hoogte die niet meer dan 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter mag bedragen voor de voorgevel van het meest nabij de weg gesitueerde gebouw c.q. het verlengde daarvan;
- lantaarnpalen waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- klim- en klauterfaciliteiten met een maximale hoogte van 10 m;
- overige andere bouwwerken ten dienste van de bestemming waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;

b. buiten het bouwvlak:

- erf- en terreinafscheidingen met een hoogte die niet meer dan 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter mag bedragen voor de voorgevel van het meest nabij de weg gesitueerde gebouw c.q. het verlengde daarvan;
- lantaarnpalen waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- klim- en klauterfaciliteiten met een maximale hoogte van 10 m, met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens tenminste 20 meter bedraagt.

#### 5.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de (nok)hoogte van aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **5.3. Ontheffing van de bouwregels**

#### 5.3.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c teneinde ondergronds bouwen toe te staan, met dien verstaande dat het oppervlak dat ondergronds is gelegen maximaal 175 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 5.3.2. Procedure

Bij het verlenen van een ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

### **5.4. Specifieke gebruiksregels**

#### 5.4.1. Algemeen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### 5.4.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;
- b. horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen;
- c. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde bouwwerken in de zin van de Woningwet, één en ander met uitzondering van plaatsing, die als normaal bestanddeel van gebruik in-gevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken;

### **5.5. Ontheffing van de gebruiksregels**

#### 5.5.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 5.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 5.5.2. Procedure

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

### **5.6. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen aan de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de realisatie van voldoende

parkeerruimte op eigen terrein en ter voorkoming van parkeeroverlast langs de openbare weg.

## **Artikel 6. Sport – Motorcrossterrein – S-M**

### **6.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als ‘Sport - Motorcrossterrein – S-M’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- motorcrossterrein, tevens aangemerkt als geluidzoneringsplichtige inrichting in kader waarvan op de plankaart een geluidzone - motorcrossterrein ex artikel 40 van de Wet geluidhinder is opgenomen;
- parkeerterrein, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘parkeerterrein’, bestaande uit een verhard of halfverhard oppervlak ter grootte van circa 1 ha;
- ontsluitingsweg met parkeerzones;
- het behoud en de ontwikkeling van bestaande groenvoorzieningen met name het behouden en versterken van de afschermdende functie vanaf de bestemming ‘Verkeer – V’ aan de zuidzijde van de bestemming;

met in achtneming van het volgende:

- bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **6.2. Bouwregels**

#### **6.2.1. Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze gebouwen uitsluitend ten dienste van de bestemming moeten staan en hierbij gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke maximale oppervlakte mag niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de nok/bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt:
  - voor bebouwing lager dan 3 m minimaal 3 m;
  - voor bebouwing hoger dan 3 m minimaal 10 m;
- d. de afstand van de gebouwen tot het midden van de bestemming ‘Verkeer -V’ aan de zuidzijde bedraagt minimaal 80 m.

#### **6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze bouwwerken uitsluitend ten dienste van de bestemming moeten staan en hierbij gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m, met dien verstande dat terreinafscheidingen maximaal 3,5 m hoog mogen zijn;
- b. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt:
  - voor bouwwerken lager dan 3 m minimaal 3 m;
  - voor bouwwerken hoger dan 3 m minimaal 10 m;
  - voor terreinafscheidingen minimaal 2 m.

### **6.3. Aanlegvergunning**

#### *6.3.1. Algemeen*

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

- a. het verwijderen van beplanting;
- b. het (ver)graven van watergangen en waterpartijen.

#### *6.3.2. Uitzondering*

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *6.3.3. Voorwaarde*

De in artikel 6.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein.

## **Artikel 7. Verkeer - V**

### **7.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als ‘Verkeer –V’ aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- de provinciale weg (gebiedsontsluitingsweg) die een verbinding vormt tussen de A67 en de bestaande provinciale weg N284, bestaande uit maximaal 2 rijbanen met elk maximaal 2 rijstroken, de aansluitingen op het aansluitende wegennet en de bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en watergangen. De provinciale weg wordt ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Dit betekent ondermeer dat de aanliggende percelen niet rechtstreeks op de provinciale weg worden ontsloten;
  - de verkeerskundige aansluiting van de provinciale weg op de rijksweg volgens het model algemeen bekend als ‘Haarlemmermeeraansluiting’ inclusief viaducten en op- en afritten;
  - ontsluitingswegen, bestaande uit 2 rijstroken, een voorziening voor langzaamverkeer en bermen, met een totale breedte van maximaal 18 m;
  - ongelijkvloerse wegekruisingen, inclusief viaducten en tunnels met de daarbij behorende op- en afritten;
  - kruisingen van routes voor langzaamverkeer door middel van ongelijkvloerse kruisingen, inclusief viaducten en tunnels met de daarbij behorende op- en afritten;
  - voet- en rijwielpaden;
  - onderhoudspaden;
  - groenvoorzieningen;
  - waterhuishouding
  - archeologische waarden, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘archeologische waarden’;
- met daaraan ondergeschikt
- nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 7.2. Bouwregels

### 7.2.1. Gebouwen

- a. Het is verboden te bouwen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'archeologische waarden', tenzij het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag om een bouwvergunning blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.
- b. Voor het bouwen van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie gelden de volgende bepalingen:
  1. De bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.
  2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

### 7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

<i>Bouwwerk, geen gebouw zijnde</i>	<i>Maximale hoogte in m</i>
Palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer	12
Viaducten: - constructiedeel	8
- verlichtingsmasten/balustrades	8
Alarmmasten	40
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4

## 7.3. Ontheffing van de bouwregels

### 7.3.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b teneinde ten behoeve van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- c. De verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

### 7.3.2. Procedure

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

## **7.4. Specifieke gebruiksregels**

### **7.4.1. Algemeen**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

### **7.4.2. Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- voor parkeren, laden en lossen;
- opslag.

## **7.5. Ontheffing van de gebruiksregels**

### **7.5.1. Algemeen**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **7.5.2. Procedure**

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

## **7.6. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘archeologische waarden’ ingrepen in of aan de bodem te verrichten welke de opbouw verstoren, zoals ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem en het graven, verbreden of uitdiepen van watergangen, tenzij het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.



## **Artikel 8. Wonen – W**

### **8.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor ‘Wonen – W’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- wonen;
- onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A (uitsluitend met ontheffing);
- kleinschalige bedrijfsactiviteiten, geldt uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart opgenomen bouwaanduiding [sba-1];
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- groenvoorziening en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- archeologische waarden, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding ‘archeologische waarden’.

### **8.2. Bouwregels**

#### **8.2.1. Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (W + maatvoeringsaanduiding), waarbij het op de plankaart vermelde cijfer duidt op het maximaal aantal te realiseren woningen.
- b. Voor bouwaanduiding [sba-1] geldt dat het hoofdgebouw gebouwd dient te worden in het op de plankaart opgenomen bouwvlak en dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1.200 m<sup>3</sup>.
- c. Hoofdgebouwen mogen een diepte hebben van ten hoogste 15 m.
- d. De goothoogte bedraagt voor:
  - bouwaanduiding [sba-1] niet meer dan 5,5 m;
  - bouwaanduiding [sba-3] niet meer dan 3,5m.
- e. De (nok)hoogte bedraagt voor
  - bouwaanduiding [sba-1] niet meer dan 10 m;
  - bouwaanduiding [sba-3] niet meer dan 7,5 m.
- f. De bouwhoogte van bouwaanduiding [sba-2] bedraagt 6,5 m.
- g. Voor bouwaanduiding [sba-2] geldt dat het hoofdgebouw is voorzien van een plat dak. Voor bouwaanduiding [sba-3] geldt dat het hoofdgebouw is voorzien van een zadeldak of een lessenaarsdak.
- h. De afstand van een hoofdgebouw tot de naar de openbare weg gerichte perceelsgrens of grenzen bedraagt niet minder dan 5 m.
- i. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.

- i. Het is verboden te bouwen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'archeologische waarden', tenzij het bevoegd gezag heeft vastgesteld op basis van archeologisch onderzoek dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag om een bouwvergunning blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.

#### 8.2.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. Vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat voor bouwaanduiding [sba-1] aanvullend is toegestaan een bijgebouw ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten met een maximaal oppervlak van 400 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 9 m.
- d. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- e. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m<sup>2</sup>.
- f. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- g. De goothoogte van bouwaanduiding [sba-1] en [sba-3] mag niet meer bedragen dan 3 m.
- h. De (nok)hoogte van bouwaanduiding [sba-1] en [sba-3] mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- i. De bouwhoogte voor bouwaanduiding [sba-2] mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 8.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn geen beperkingen van toepassing.
- b. Met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:
  1. Een overkapping dient op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
  2. De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m.

3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
  4. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
  - d. De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **8.3. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangeven functieaanduiding 'archeologische waarde' ingrepen in of aan de bodem te verrichten welke de opbouw verstoren, zoals ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem en het graven, verbreden of uitdiepen van watergangen, tenzij het bevoegd gezag heeft vastgesteld op basis van archeologisch onderzoek dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.



## **Artikel 9. Leiding - Water**

### **9.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- waterleiding;
  - het beheer, onderhoud en bescherming van de leiding;
- met de daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven figuur 'Hartlijn leiding water' kan binnen een afstand van 5 meter uit de hartlijn een leiding ten behoeve van water worden gerealiseerd.

### **9.2. Bouwregels**

#### **9.2.1. Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming.

#### **9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

### **9.3. Ontheffing van de bouwregels**

#### **9.3.1. Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het toestaan van de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad.

#### **9.3.2. Procedure**

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.



## **HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 10.    Anti-dubbeltelbepaling**

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

### **Artikel 11.    Algemene bouwregels**

#### **11.1.    Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen 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 richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

#### **11.2.    Bestaande afmetingen, afstanden en percentages**

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 12. Algemene gebruiksregels**

### **12.1. Algemeen**

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

### **12.2. Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in dit artikel 12.1 wordt in ieder geval verstaan; voorzover niet rechtstreeks dienend voor het normale gebruik overeenkomstig de bestemming:

- het gebruiken van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen ten behoeve van doeleinden van opslag, stort of lozing;
- het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen voor doeleinden van handel of bedrijf;
- het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen ten behoeve van geluidhinderlijke inrichtingen;
- het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- het zelfstandig wonen in een bijgebouw;
- het gebruik van een gebouw ten behoeve van een seksinrichting;
- het permanent bewonen van een recreatiewoning/stacaravan;
- het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen voor horecadoeleinden.

### **12.3. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het in artikel 12.1 vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **12.4. Procedure**

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

## **Artikel 13. Algemene ontheffingsregels**

### **13.1. Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

### **13.2. Voorwaarden**

Ontheffing als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden geschaad.

### **13.3. Procedure**

Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht te worden genomen.

## **Artikel 14. Algemene procedureregels**

### **14.1. Procedure bij ontheffing**

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing ingevolge artikel 3.6 onder c van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende ten minste 4 weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

### **14.2. Procedure bij wijziging**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. het besluit tot wijziging wordt voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. in afwijking van artikel 3:18, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht nemen burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit tot wijziging van de bestemming.

## **HOOFDSTUK 4      Overgangsrecht**

### **Artikel 15.    Overgangsbepalingen**

#### **15.1.    Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

##### *15.1.1.    Algemeen*

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

##### *15.1.2.    Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

##### *15.1.3.    Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

##### *15.1.4.    Procedure*

Bij het verlenen van een ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 14.1 in acht worden genomen.

#### **15.2.    Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik**

##### *15.2.1.    Algemeen*

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

##### *15.2.2.    Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het artikel 15.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 15.2.3. Strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 15.2.1, na het tijdstip van inwerking-treding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onder-broken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten her-vatten.

#### 15.2.4. Uitzondering

Het bepaalde in artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaron-der begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 16. Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:  
**'Regels bestemmingsplan KBP 2008 van de gemeente Bladel'.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....2008

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....