

Uitbreiding Nijverheidsterrein

4 augustus 2020

Vaststelling

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Bedrijventerrein	12
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Verkeer	15
Artikel 7	Water	16
Artikel 8	Wonen	17
Artikel 9	Leiding - Riool	19
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 11	Waarde - Archeologie 5	23
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 14	Algemene bouwregels	28
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 19	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 20	Overgangsrecht	35
Artikel 21	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Uitbreiding Nijverheidsterrein" van de gemeente Koggenland

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1598.BPBTUitbrNijver-va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 archeologisch waardevol terrein

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.9 bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bedrijfswoning

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

1.12 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 beroepsuitoefening aan huis

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig en/of technisch dienstverlenend gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel en prostitutie, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;

1.14 bestaand

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik: legaal bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel

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

1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.27 gebouw

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

1.28 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een spoorweg en/of een industrieterrein;

1.29 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.30 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.31 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.32 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.33 hoofdgebouw

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.34 internetverkoop

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, zonder enige fysieke vorm van uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder dat deze goederen op locatie bezichtigd of afgehaald kunnen worden;

1.35 kleinschalige duurzame energiewinning

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.36 normaal onderhoud

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.37 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.38 peil

- a. indien op het land wordt gebouwd:
1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 m uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
 4. voor gebouwen, gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 m uit de grens van de bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.39 perceelsgrens

de grens van een perceel;

1.40 perifere detailhandel

detailhandel buiten het kernwinkelgebied (en wijkwinkelcentra) volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, fietsen, brommers, landbouwwerktuigen, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens, bedden, kringloopwinkels, sanitair en (tuin-)meubelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.41 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.42 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.43 risicovolle inrichting

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

1.44 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 verkoopvloeroppervlakte (vvo)

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel of horeca;

1.46 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.47 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.48 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.49 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.50 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.51 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.52 zorgwoning

een gebouw uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van personen met een zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 inhoud van een bouwwerk

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

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;

2.7 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf;
- c. cultuurgrond;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de oude droogmakerijen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. kleinschalige duurzame energiewinning;
- i. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- j. fiets- en wandelpaden;
- k. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

3.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7,00 m;
- c. overige bouwwerken zullen ten hoogste 1,50 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente teelt van bloembollen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak;
- f. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden, op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en), tenzij een Natuurbeschermingswetvergunning is afgegeven dan wel is aangetoond dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet is vereist.

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

3.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen en/of rooien van structuurbepalende landschapselementen, niet zijnde houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, waaronder windsingels;
- b. het verharderen van agrarische perceels- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak, met een grotere breedte dan 4,00 m;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- d. het aanleggen van ruiterspaden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. het wijzigen van het slotenpatroon;

3.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

De omgevingsvergunning kan voorts slechts worden verleend indien de structuur van het landschap wordt behouden, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd in bijlage 1 van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen en erven;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. oeverbeschoeiingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kleinschalige duurzame energiewinning;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen,

met dien verstande dat:

- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, niet zijn toegestaan;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van:
 1. productiegebonden detailhandel;
 2. internetverkoop;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en/of achterste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- d. de afstand van de voorgevel van een gebouw tot aan de bestemming Verkeer bedraagt minimaal 5 meter;
- e. een hoofdgebouw mag plat worden afgedekt tot de ten hoogste toegestane bouwhoogte;
- f. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- g. binnen de bestemmingen Bedrijventerrein in voorliggend bestemmingsplan samen is in totaal niet meer bvo mogelijk dan 10.000 m²;

4.2.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen mogen slechts worden opgericht binnen de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. voor palen en masten 7 m;
 2. voor toegangspoorten 3 m;
 3. voor erfafscheidingen:
 - voor zover gelegen tussen de voorgevellijn en de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens 1

- m;
 - voor de overige erfafscheidingen 2 m;
 - 4. voor oeverbeschoeiingen 0,3 m;
 - 5. voor nutsvoorzieningen 4 m;
 - 6. voor kleinschalige windmolens 5 m, waarbij indien sprake is van een gebouwgebonden windmolen deze hoogte wordt gemeten vanaf het dak van het betreffende gebouw;
- b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 20 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.3, sub a onder 3, voor erfafscheidingen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m, mits het betreft een erfafscheiding met doorzichtige constructie;
- b. lid 4.2.3, sub a onder 3, voor erfafscheidingen met een bouwhoogte van overige erfafscheidingen tot maximaal 2,5 m

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m;
 - 2. het gebruik van de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens/-grenzen voor opslag;
 - 3. het gebruik van gebouwen als zelfstandig kantoor, met uitzondering van de bestaande zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduiding "kantoor";

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 onder a voor bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals bijgevoegd in bijlage 1 van de regels, alsmede voor bedrijven met een categorie 3.2, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de bedrijfsactiviteiten naar hun aard en hun effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met bedrijfsactiviteiten die volgens het bestemmingsplan voor het betreffende gebied zijn toegestaan.

4.5.2 Detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 onder k voor:

- a. detailhandel in goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelwijken ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen;

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen, afschermend groen en andere groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging, met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals bij het daarvoor noodzakelijke onderhoud;
- c. paden en overige verhardingen;

met de daarbijbehorende:

- d. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting realisatie landschappelijke inpassing

Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor de bedrijfsbebouwing die wordt gerealiseerd op de bestemming Bedrijventerrein dienen de gronden op de bestemming Groen te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het landschapsinpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, -voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- e. bruggen;
- f. duikers;
- g. dammen;
- h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- i. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- in of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. voor palen en masten 6 m;
 2. voor nutsvoorzieningen 4 m;
- b. bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- c. duikers en dammen zijn toegestaan;
- d. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 20 m².

6.2.3 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
- d. oeverbeschoeiingen;
- e. duikers;
- f. dammen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.2 Bouwregels

- a. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen mag niet meer bedragen dan 0,3 meter;
- c. bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. duikers en dammen zijn toegestaan;
- e. voor het overige zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen
- d. wegen, woonstraten en paden;
- e. water;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. per bouwvlak is 1 woonhuis toegestaan;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte;

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 80,00 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bij een hoofdgebouw bedragen;
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken blijft minimaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw en mag maximaal 6,50 meter bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,00 meter;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 5,00 meter;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt;

8.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat deze uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

8.3.2 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woningen, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woningen minder bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten in het woonhuis uitvoert, bewoner van het woonhuis is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

Artikel 9 Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een rioolpersleiding en het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbijbehorende:

- b. andere bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

9.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Mits de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. met een vooraf ingewonnen advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de bouw mogelijk is;
- b. een positief advies van de brandweer is verkregen.

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

9.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen

wortelen dan 30 cm.

9.4.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. door de leidingbeheerder zelf worden uitgevoerd.

9.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende leiding.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 *Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding - Riool' wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, indien er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leiding;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch bureauonderzoek worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

10.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 10.2.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een Archeologische Quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

10.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 10.2.1 genoemde bureauonderzoek of de in lid 10.2.2 genoemde Quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

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

10.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het verwijderen van funderingen, graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;

- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

10.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,35 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

10.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 10.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

10.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

10.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 10.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 20.000 m² en dieper dan 0,40 m, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch bureauonderzoek worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

11.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 11.2.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een Archeologische Quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

11.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 11.2.1 genoemde bureauonderzoek of de in lid 11.2.2 genoemde Quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

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

11.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het verwijderen van funderingen, graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;

- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

11.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,40 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 20.000 m² beslaan.

11.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 11.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

11.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

11.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 11.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

12.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

12.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

het bepaalde in lid 12.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen, overkappingen of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de cultuurhistorische waarden;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van het Hoogheemraadschap.

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

12.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

12.4.2 Uitzonderingen

De in lid 12.4.1 genoemde vergunningsplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

12.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de waterkering en/of de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de bestemmingen uitsluitend worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- e. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de gemotoriseerde modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken als standplaats voor doeleinden van (detail)handel of bedrijf alsmede als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van (detail)handel ter plaatse;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen en recreatievaartuigen;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de beoefening van de parasport en voor het gebruik van ultra lichte vliegtuigen, anders dan waar op grond van de Luchtvaartwet toestemming is verleend;
- k. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Vrijwaringszone - dijken

17.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor Vrijwaringszone - dijken aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkeringen.

17.1.2 Bouwregels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding.

17.1.3 Bouwregels overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze aanvullende bestemming, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

17.1.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1.2 in die zin dat in de daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

17.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' ter plaatse wordt verwijderd, mits:

- het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en de algemene aanduidingsregel aan dit tracé wordt aangepast.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving daarvan gewaarborgd wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. Het oprichten van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen nadere eisen worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging of -uitbreiding van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Ten aanzien van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging of -uitbreiding. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

- f. Het bevoegd gezag maakt niet eerder gebruik van een in een moederplan gegeven wijzigingsbevoegdheid dan nadat is verzekerd dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien ten behoeve van de nieuwe functie of de intensivering van de bestaande functie. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.
- g. Het bepaalde onder f is niet van toepassing indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien,

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

- h. Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt ook begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikellid 19.1 onder b en d niet in stand wordt gelaten.

19.2 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan

bestemmingsplan Uitbreiding Nijverheidsterrein

ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte, die bepaald is op basis van de daarvoor geldende CROW normen. Deze bepaling geldt niet:

1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien, indien:
1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien,

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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 het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 20.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 20.1 onder a met maximaal 10%.
- c. Lid 20.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid van artikel 20.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid van artikel 20.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid van artikel 20.2 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'Bestemmingsplan Uitbreiding Nijverheidsterrein'.