

Bestemmingsplan 'Kerkewaard 2016'

Regels

ONTWERP

20 juni 2017

Plan identificatie : NL.IMRO.0304.BPKerkewaard2016-1702

Planstatus : Ontwerp

Auteurs : mw. M.I. Huizer Msc
dhr. ing. P.A.G. van der Vleuten

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	3
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten.....	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	10
Artikel 5	Groen	15
Artikel 6	Horeca.....	16
Artikel 7	Recreatie.....	18
Artikel 8	Verkeer.....	20
Artikel 9	Water.....	21
Artikel 10	Leiding - Brandstof.....	22
Artikel 11	Leiding - Riool	24
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	26
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	28
Artikel 14	Waarde - Archeologie 4	29
Artikel 15	Waterstaat - Uiterwaardgebied	30
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	33
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 18	Algemene bouwregels	34
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels.....	36
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	38
Artikel 22	Overgangsrecht.....	38
Artikel 23	Slotregel.....	39
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kerkewaard 2016' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPKerkewaard2016-1702 van de gemeente Neerijnen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productie gebonden detailhandel.

1.7 archeologisch deskundige:

de provinciaal of gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.9 archeologisch onderzoek:

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologische opgraving, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 bedrijfswoning:

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

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

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 op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 containerstack:

de tijdelijke gezamenlijke opslag van (volle en lege) containers in afwachting van verder transport.

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.26 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Bouwmarkten, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven worden hiertoe niet gerekend.

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.28 gebouw:

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

1.29 groothandel:

het te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en verbruiker.

1.30 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijsen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.32 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.33 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.34 lichte motorvoertuigen:

gemotoriseerde voertuigen niet zijnde bussen en vrachtwagens.

1.35 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.36 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

1.37 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.38 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.40 ondergeschikt:

een functie, die in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch ten dienste staat van de hoofdfunctie/ gebouw. Voor deze functie mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van bouwwerken als zodanig worden gebruikt.

1.41 prostitutie:

seksueel-erotische dienstverlening die, al dan niet zichtbaar vanaf de (openbare) weg, wordt aangeboden.

1.42 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in art. 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of een inrichting met vergelijkbare externe veiligheidsrisico's, waarvoor een vergunningplicht geldt vanwege een risicovolle activiteit (bijvoorbeeld een LPG-opslagtank voor eigen gebruik of een LNG-opslagtank).

1.43 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.44 terras:

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf.

1.45 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en als een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg dan worden de betreffende gevels aangemerkt als voorgevels

1.46 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.47 woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de uitoefening van agrarische activiteiten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van kribbakens met een maximale hoogte van 7 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Het is niet toegestaan de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.3.2 Be- en/of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij sprake is van het be- en verwerken (o.a. verkoopklaar maken) van agrarische producten afkomstig van het (eigen) agrarisch bedrijf.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': een bedrijf in de milieucategorie 1 dan wel 2, zoals genoemd in bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': een bedrijf in de milieucategorie 1, 2 dan wel 3.1, zoals genoemd in bijlage 1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': een bedrijf in de milieucategorie 1, 2, 3.1 dan wel 3.2, zoals genoemd in bijlage 1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': een bedrijf in de milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2 dan wel 4.1, zoals genoemd in bijlage 1;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watergebonden op- en overslag' uitsluitend een bedrijf dat voor de hoofdactiviteit direct dan wel indirect in belangrijke mate gebruik maakt van de haven- en kadefaciliteiten voor de aan- en afvoer van (handels) producten in containers met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' een bedrijf tot ten hoogste milieucategorie 4.1, zoals genoemd in bijlage 1, is toegestaan;
 2. bij volledig gebruik van de bestemming 'Bedrijf' ten zuiden van de Hertog Karelweg voor op- en overslagfuncties ten hoogste 100.000 containers per jaar via de waterzijde worden overgeslagen;
- f. enkel ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', een laad- en loswal, waarbij er uitsluitend ten behoeve van de op- en overslagfuncties binnen de bestemming 'Bedrijf', van en naar schepen wordt overgeslagen, met bijhorende bouwwerken waaronder kades en kademuren, een aanlegplaats voor de scheepvaart, een kraan en de daarbij behorende voorzieningen;
- g. enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – containerstack', de tijdelijke opslag van containers waarbij een maximale stapelhoogte van zes containers geldt, welke in ieder geval de hoogte van de bedrijfsbebouwing niet mag overschrijden, uitsluitend voor zover dit nodig is ten behoeve van de op- en overslagfuncties binnen de bestemming 'Bedrijf';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein voor lichte motorvoertuigen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'vrachtwagenparkeerplaats' een parkeerterrein voor vrachtwagens;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal', geluidafschermdende voorzieningen
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden;

- b. voor zover de gebouwen op kortere afstand dan 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd zijn, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, gelden de bestaande maten als minimale maten;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- watergebonden op- en overslag' mag uitsluitend een hoofdgebouw van maximaal 40.000m² worden gebouwd en mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 250 m².

4.2.2 Bedrijfswoningen

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter;
- b. een bedrijfswoning toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

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

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een kraan is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'laad en loswal' en 'containerstack' met een maximum aantal van 1;
- c. de bouwhoogte van de kraan mag niet meer bedragen dan 45 m;
- d. de bouwhoogte van geluidafschermdende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;

2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 3. de stapelhoogte van goederen niet meer mag bedragen dan 8 m ;
 4. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen;
 5. de stallingshoogte van materieel niet meer dan 8 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Parkeren

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

4.3.3 Verboden gebruik

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

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel anders dan in volumineuze goederen, als nevenassortiment ten dienste van en ondergeschikt aan de functie genoemd in 4.1 onder a t/m d met een maximum van 30% van het bruto vloeroppervlak;
- d. kantoren, behoudens kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf. Per bedrijf mag het kantoorvloeroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500m². Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watergebonden op- en overslag' het kantoorvloeroppervlak niet meer mag bedragen 2000m²;
- e. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. opvang van groepen verminderd zelfredzame personen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder d, voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage met een maximum van 80%.

4.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- b. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;

- c. gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- d. indien aangetoond wordt dat vanuit bedrijfseconomische motieven verhoging van het bebouwingspercentage voor het voortbestaan van het bedrijf noodzakelijk is.

4.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4, voor het toestaan van erfafscheidingen met een maximale hoogte van 2,5 m.

4.4.4 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.3 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- b. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- c. verhoging van de erfafscheiding stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar is;
- d. verhoging van de erfafscheiding verkeerskundig verantwoord is;

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van situering, materiaalgebruik en uitvoering van de erfafscheiding.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a t/m g,:

- a. om bedrijven toe te staan in één categorie hoger dan in 4.1 onder a t/m g genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, technische voorzieningen of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in 4.1 onder a t/m g genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in 4.1 onder a t/m g genoemd; met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

4.5.2 Bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder k, om per bedrijf één bedrijfswoning toe te staan, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het bedrijf ter plaatse, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de maximale inhoudsmaat van de woning bedraagt 500 m³.
- e. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden.

4.5.3 Geluidafscherpende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder j voor het toestaan van de realisatie van geluidafscherpende voorzieningen buiten het aanduidingsgebied 'geluidwal'.

4.5.4 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1, 4.5.2 en 4.5.3 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. het doel en uitgangspunten van het plan niet onevenredig wordt aangetast;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.5.5 Nevengeschikte activiteit bij bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 lid k. voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. verhardingen voor in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. horeca in de vorm van een restaurant/(eet)café;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of seksbedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een partycentrum, nachtclub, dancing of discotheek.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.1 om per groothandel één bedrijfswoning toe te staan, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de groothandel ter plaatse, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;

- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de maximale inhoudsmaat van de woning bedraagt 500 m³.
- e. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden.

6.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

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

6.4.3 Nevengeschikte activiteit bij bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij een bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

Artikel 7 Recreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' uitsluitend voor een groothandel ten behoeve van recreatieve doeleinden;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. voor zover de gebouwen op kortere afstand dan 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd zijn, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, gelden de bestaande maten als minimale maten;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- e. de opslag van goederen dient binnen gebouwen plaats te vinden.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

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

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

7.3.1 Bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.1 om per groothandel één bedrijfswoning toe te staan, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de groothandel ter plaatse, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de maximale inhoudsmaat van de woning bedraagt 500 m³.
- e. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden.

7.3.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 wordt uitsluitend verleend indien:

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

7.3.3 Nevengeschiede activiteit bij bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschiede activiteit bij een bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'haven' zijn kaden, steigers en kribbakens toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm water – jachtbouw' zijn voorzieningen voor de aangrenzende bestemming voor het te water laten en afmeren van schepen en reparatiewerkzaamheden aan schepen toegestaan;
 - e. kunstwerken;
- alsmede daaraan ondergeschikt:
- f. groenvoorzieningen

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van kribbakens met een maximale hoogte van 7 m;

Artikel 10 Leiding - Brandstof

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse brandstoftransportleiding;
- b. In geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen van de overige artikelen.

10.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse brandstoftransportleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

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

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

10.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding – Brandstof' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

10.4.2 Uitzonderingen

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

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

10.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolpersleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 m ;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen en met in achtneming van de daarvoor geldende bouwregels, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 11.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemming(en) van deze gronden, met dien verstande dat:
 1. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de rioolleiding dient te zijn gewaarborgd;
 2. het bevoegd gezag schriftelijk advies dient te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

11.4.1 Omgevingsvergunning

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

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

11.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een bouwplan, waarvoor op grond van 22.3 een vergunning is verleend;

- b. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

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

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

- a. Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

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

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

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

Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

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

Artikel 15 Waterstaat - Uiterwaardgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Uiterwaardgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de afvoer en doorstroming van rivierwater.

15.2 Bouwregels

- a. In of op de voor stroomvoerend rivierbed bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in lid 15.2 sub b genoemde riviergebonden en de in lid 15.2 sub c genoemde niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten.
- b. De riviergebonden activiteiten zijn:
 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 3. de bouw of wijziging van scheepswerven, scheepsafbouw- en scheepsreparatiebedrijven;
 4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
 5. de aanleg of wijziging van scheepswerven;
 6. de realisatie van natuur;
 7. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
 8. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of
 9. de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c. De niet-riviergebonden activiteiten betreffen:
 1. een groot openbaar belang en de activiteit kunnen redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 2. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet uit het rivierbed worden gerealiseerd;
 3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
 4. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
- d. De activiteiten genoemd onder lid 15.2 sub b en c moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatwerk gewaarborgd blijft.
 2. Er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit.
 3. Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
 4. De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

5. En specifiek voor het bepaalde in sub d onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid 15.3 sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen:
 1. activiteiten als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken;
 2. activiteiten als bedoeld in artikel 4.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
 3. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
 4. overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
 5. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer- of -verruiming;
 6. tijdelijke activiteiten;
 7. een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 15.2 sub d onder punt 1 tot en met 3.
- f. Medewerking kan slechts worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen dan wel de dubbelbestemming geheel op te heffen, uitsluitend naar aanleiding van en conform door de Staatssecretaris bekrachtigde wijzigingen in de kaartbijlage van de 'Beleidsregels grote rivieren', Staatscourant 12 juli 2006.
- b. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub a bedoelde wijzigingsbevoegdheid, dient de procedure uniforme voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 Awb gevolgd te worden.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 16.2, onder c beslissen om middels een omgevingsvergunning af te wijken met in achtneming van het volgende:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

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

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Maatvoering

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

18.2 Bebouwingspercentages

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 vrijwaringszone - dijk - 1

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd en zijn andere werken die de waterkering kunnen schaden verboden;
- c. het bevoegd gezag kan voor bouwwerken en werken bij omgevingsvergunning afwijken van lid 20.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

20.2 vrijwaringszone - dijk - 2

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

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
'Regels van het bestemmingsplan 'Kerkewaard 2016'.

Bijlage 1
Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2

Staat van Horeca-activiteiten