

Regels

Inhoudsopgave

VOORSCHRIFTEN

Inleidende bepalingen	2
ARTIKEL 1 Begripsbepalingen.....	2
ARTIKEL 2 Wijze van meten.....	7
Algemene beschrijving in hoofdlijnen	8
ARTIKEL 3 Beschrijving in hoofdlijnen.....	8
Bestemmingsbepalingen.....	10
ARTIKEL 4 Bedrijventerrein	10
ARTIKEL 5 Bedrijventerrein – Meubeltoonzalen en woonwarenhuis.....	15
ARTIKEL 6 Gemengd – I.....	17
ARTIKEL 7 Gemengd – II	19
ARTIKEL 8 Horeca	22
ARTIKEL 9 Verkeer.....	24
ARTIKEL 10 Verkeer – Rail.....	26
ARTIKEL 11 Water	27
ARTIKEL 12 Wonen.....	28
ARTIKEL 13 Archeologisch gebied (dubbelbestemming)	31
ARTIKEL 14 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming).....	32
ARTIKEL 15 Leiding – Gas (dubbelbestemming).....	33
ARTIKEL 16 Leiding – Riool (dubbelbestemming).....	34
ARTIKEL 17 Watergang (dubbelbestemming).....	35
Algemene bepalingen.....	36
ARTIKEL 18 Anti-dubbeltelbepaling	36
ARTIKEL 19 Bescherming gemeentelijke monumenten	37
ARTIKEL 20 Algemene gebruiksbe­palingen	38
ARTIKEL 21 Algemene vrijstellingsbepalingen	39
ARTIKEL 22 Algemene wijzigingsbepalingen.....	40
ARTIKEL 23 Algemene procedurebepalingen	41
Overgangs- en slotbepalingen	42
ARTIKEL 24 Strafbepaling.....	42
ARTIKEL 25 Overgangsbepalingen	43
ARTIKEL 26 Slotbepaling	44

PLANKAART

BIJLAGEN

Inleidende bepalingen

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost van de gemeente Wijchen;
2. de (plan)kaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost bestaande uit de kaart met nummer 44M-56160 en de inventarisatie- en belemmeringenkaart met nummer 44M-56161;
3. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
5. aan huis verbonden beroep:
een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;
6. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
7. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
9. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
10. 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;

11. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
12. bestaand
 - ° bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
 - ° bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
13. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
14. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
15. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, niet direct toegankelijk vanuit het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
16. 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 en het vergroten van een standplaats;
17. bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
18. bouwmarkt:
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 100 m² waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
19. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
20. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
21. bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
22. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het

verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

24. detailhandel in wit- en bruingoed:
detailhandel in klein huishoudelijke apparatuur, audio- en video-apparatuur, kleinmeubelen, elektrische huishoudelijke apparaten, keukeninbouwapparatuur, vrijstaande witgoedapparaten, keuken inbouwapparatuur, rijwielen en fitnessapparatuur, pc's en overige randapparatuur, huishoudelijke artikelen en verlichting;
25. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen medische voorzieningen, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
26. dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
27. escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
28. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
29. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
30. horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
31. horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
32. internetwinkel
bedrijfsmatige verkoop van goederen uitsluitend via internet waarbij ter plaatse geen uitstalling en geen verkoop van goederen plaatsvindt;
33. kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
34. kookcollege/kookstudio:
educatieve voorziening gericht op het verzorgen van lessen en cursussen op het gebied van koken, met de mogelijkheid om de bereide gerechten ter plaatse te nuttigen;

35. maatschappelijke voorzieningen;
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
36. ondersteunende horeca;
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;
37. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 ◦ de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. 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;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 ◦ het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
38. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
39. prostitutie:
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
40. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
41. toonzaal/showroom:
uitstallingsruimte van groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor het gebruik in het eigen bedrijf of de instelling.
42. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
43. netto verkoopvloeroppervlakte (nvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
44. brutovloeroppervlak (bvo):
de totale verkoopvloeroppervlakte met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en dienstruimten;

45. verticale diepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;
46. volumineuze detailhandel:
detailhandel in auto's, boten, caravans, keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels;
47. winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
48. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
49. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
50. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat;
51. zijdelingse perceelsgrens:
grens van een bouwperceel die de bouwgrens snijdt.

ARTIKEL 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de 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;
3. de inhoud van het 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;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein.

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

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

ARTIKEL 3 Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna op hoofdlijnen is beschreven.

3.1 Algemeen

- a. Met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost wordt beoogd richting te geven aan een proces waarbij voor het bedrijventerrein gestreefd wordt naar het creëren van een integrale kwaliteitsverbetering. Hierbij worden voorwaarden geschapen om ook op lange termijn een goed functionerend bedrijventerrein met economisch gezonde bedrijven voor Wijchen te behouden, met verbeterde mogelijkheden om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.
- b. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische vertaling van de maatregelen zoals deze zijn genoemd in het Masterplan Revitalisering Wijchen Oost en de Realisatiestrategie bedrijventerrein Wijchen Oost.
- c. De vertaling van deze plannen wordt bepaald door de in deze hoofdlijnen opgenomen na te streven uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke, functionele, verkeerskundige en milieukundige karakteristiek.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

Binnen het plangebied wordt het volgende ruimtelijke beeld nagestreefd:

- a. Een indeling in vier gebieden, te weten centrumzone, deelgebied Noord, deelgebied West en deelgebied Zuid;
- b. Deze deelgebieden onderscheiden zich door ruimtelijke kwaliteit en functies;
- c. In de centrumzone worden hoogwaardige functies geconcentreerd en ook de beeldkwaliteit dient van een hoog niveau te zijn. Gestreefd wordt naar intensief ruimtegebruik en het combineren van functies;
- d. De revitalisering van deelgebied Noord is primair gericht op kwaliteitsimpulsen van de openbare ruimte en het aanpassen van de wegprofielen en daarnaast op intensivering van ruimtegebruik;
- e. Uitgangspunt voor de revitalisering van deelgebied West is een herordening van functies. Zo dient het karakter van aanwezige zwaardere bedrijvigheid te veranderen en wordt gestreefd naar een verbetering van de entree aan de westzijde via de Nieuweweg door representatieve bebouwing te realiseren;
- f. In deelgebied Zuid dient het huidige karakter te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Intensiveren, structureren en het combineren van functies is uitgangspunt voor dit deel van het terrein;
- g. Middels een voor het plangebied op te stellen beeldkwaliteitsplan, dat formeel de status krijgt van een gebiedsgerichte uitwerking van de welstandsnota, zal er naar worden gestreefd dat de bebouwing en de inrichting van openbare ruimte voldoen aan de op basis van artikel 12a van de Woningwet gestelde welstandscriteria.

3.3 Verkeerskundige karakteristiek

Op het bedrijventerrein wordt een zonering aangebracht. Per deelgebied wordt een profiel nagestreefd:

- a. Het profiel van de centrumzone wordt gekenmerkt door de combinatie van detailhandel, sport & leisure en traditionele vormen bedrijvigheid. De aanwezige grootschalige detailhandelsactiviteiten moeten kwalitatief worden opgewaardeerd. Sport- en leisure-activiteiten dienen zowel kwantitatief als kwalitatief opgewaardeerd te worden;
- b. Het bedrijfsprofiel in deelgebied Noord wordt bepaald door een mix van wonen en werken, waarbij de strook tussen spoorlijn en de Edisonstraat/Celsiusstraat gereserveerd is voor enkel bedrijvigheid;
- c. Het profiel in deelgebied West wordt bepaald door een combinatie van wonen en werken, waarbij het accent ligt op lichte vormen van bedrijvigheid. Voor de zwaardere vormen van bedrijvigheid geldt dat verplaatsing gewenst is;
- d. Deelgebied Zuid kenmerkt zich door aanwezige middelzware tot zware bedrijvigheid. Gestreefd wordt naar een verplaatsing van detailhandel en logistieke bedrijvigheid;
- e. Middels een voor het plangebied op te stellen beeldkwaliteitsplan, dat formeel de status krijgt van een gebiedsgerichte uitwerking van de welstandsnota, zal er naar worden gestreefd dat de bebouwing en de inrichting van openbare ruimte voldoen aan de op basis van artikel 12a van de Woningwet gestelde welstandscriteria.

3.4 Verkeerskundige karakteristiek

Ten aanzien van de verkeerskundige situatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- a. De Nieuweweg wordt gereconstrueerd als hoofdontsluitingsas van het bedrijventerrein;
- b. De functies binnen het plangebied dienen te voorzien in parkeren op eigen terrein. Daarbij dient te worden voldaan aan de normen zoals die zijn opgenomen in de CROW publicatie 'Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering' van juni 2003. Indien deze publicatie gedurende de geldingsduur van dit plan wordt geactualiseerd dan wel wordt vervangen door een andere algemeen geaccepteerde standaard, dan dient voldaan te worden aan de nieuwe normering;
- c. Bij nieuwe functies dient de verkeersaantrekkende werking te worden afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

3.5 Milieuaspecten

- a. Toevoeging van nieuwe (bedrijfs)woningen is vanuit milieuoogpunt niet langer wenselijk. Bestaande (bedrijfs)woningen mogen gehandhaafd worden. Een uitbreiding van de woning is mogelijk tot een inhoud van maximaal 600 m³;
- b. Binnen de veiligheidszones mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
- c. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt ernaar gestreefd om op termijn alle specifiek bestemde bedrijvigheid, die niet past binnen de milieucategorieën van bedrijven in het bestemmingsvlak, te laten verdwijnen.

Bestemmingsbepalingen

ARTIKEL 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. bedrijven, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven in milieucategorieën 1 en 2' uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven in bijlage 1;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven in milieucategorieën 1, 2 en 3' uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijven in bijlage 1;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven in milieucategorieën 2 en 3' uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijven in bijlage 1;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven in milieucategorieën 3 en 4' uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de lijst van bedrijven in bijlage 1;
 5. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4, zijn de gronden mede bestemd voor:
 - i. bedrijven voor de verwerking van afval, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'afvalverwerkingsbedrijf';
 - ii. bedrijven voor metaaloppervlaktebehandeling, waaronder stralen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven voor metaaloppervlaktebehandeling, waaronder stralen';
 - iii. bedrijven voor de vervaardiging anorganische chemische grondstoffen, niet vallend onder de post-Seveso richtlijn (inrichtingen die een risico van een zwaar ongeval kunnen veroorzaken), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven voor de vervaardiging anorganische chemische grondstoffen, niet vallend onder de post-Seveso richtlijn';
 - iv. bedrijven voor de opslag en levering van industriële gassen met een opslagcapaciteit van niet meer dan 100.000 m³, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven voor de opslag en levering van industriële gassen met een opslagcapaciteit van niet meer dan 100.000 m³';
 - v. bedrijven voor de verwerking van vis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven voor de verwerking van vis';
 - vi. bedrijven voor de verwerking van kunststoffen zonder fenolharsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven voor de verwerking van kunststoffen zonder fenolharsen';
 - vii. bedrijven voor de vervaardiging van betonwaren zonder persen, triltafels of bekistingstrillers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven voor de vervaardiging van betonwaren zonder persen, triltafels of bekistingstrillers';
 - viii. bedrijven voor de vervaardiging van meubels met daarbijbehorende spuit- en moffelinstallaties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven voor de vervaardiging van meubels met daarbijbehorende spuit- en moffelinstallaties';
 - ix. bedrijven voor de vervaardiging en/of verkoop van houten tuinhuisjes en soortgelijke houten artikelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven

- voor de vervaardiging en/of verkoop van houten tuinhuisjes en soortgelijke houten artikelen’;
- x. bedrijven voor las- en constructiewerkzaamheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijven voor las- en constructiewerkzaamheden’;
 - xi. bedrijven voor de aflevering van motorbrandstoffen met inbegrip van verkoopruimte, en een wasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijven voor de aflevering van motorbrandstoffen met inbegrip van verkoopruimte, en een wasstraat’;
 - xii. bedrijven voor de aflevering van motorbrandstoffen met inbegrip van verkoopruimte, en een wasstraat, alsmede de verkoop van Liquified Petroleum Gas (LPG) met een doorzet van maximaal 1000 m³/jaar, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijven voor de aflevering van motorbrandstoffen met inbegrip van verkoopruimte, en een wasstraat, alsmede de verkoop van Liquified Petroleum Gas (LPG)’;
 - xiii. kantoren en handelsbedrijven, niet zijnde detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘kantoren en handelsbedrijven, niet zijnde detailhandel’;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - c. volumineuze detailhandel, showrooms en toonzalen, en internetwinkels;
 - d. bedrijfswoningen voor zover aangeduid op de inventarisatie- en belemmeringenkaart behorende bij dit bestemmingsplan, met de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - e. detailhandel in meubelen en woninginrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel in meubelen en woninginrichting’;
 - f. detailhandel in rijwielen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel in rijwielen’;
 - g. detailhandel in antiek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel in antiek’;
 - h. detailhandel in hippische artikelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel in hippische artikelen’;
 - i. detailhandel in auto en audio accessoires, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel in auto en audio accessoires’;
 - j. het gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden (hieronder wordt niet begrepen handelsactiviteiten via internet);
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- k. wegen en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. terreinen;
- p. bouwwerken ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken;
- q. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bestaande, buiten het bouwvlak gebouwde (delen van) gebouwen zijn toegestaan, uitsluitend tot de bestaande oppervlakte;
 - b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder dan 50% en niet meer dan 80% bedragen;
 - c. de afstand van een gebouw tot een niet naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat op gronden gelegen ten noorden van de Edisonstraat en Celsiusstraat geldt dat op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd indien, de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing op het aan deze perceelsgrens grenzende perceel niet minder bedraagt dan 3 meter.
 - d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet minder dan 5 en niet meer dan 11 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven en met uitzondering van schoorstenen, afzuiginstallaties, silo's en ombouwingen ten behoeve van installaties e.d. waarvan de bouwhoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen;
 - e. voor bestaande bedrijfsgebouwen die niet voldoen aan de in 4.2.1 onder d aangegeven minimum bouwhoogte, geldt dat de bestaande hoogte als minimum bouwhoogte geldt;
 - f. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoningen voor zover aangeduid op de inventarisatie- en belemmeringenkaart, en met dien verstande dat:
 - I. de situering van een bedrijfswoning ongewijzigd dient te blijven ten opzichte van de op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan bestaande situering;
 - II. de bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - III. de goothoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning niet meer dan 7 meter mag bedragen;
 - IV. de inhoud van een bedrijfswoning niet meer dan 600 m³ mag bedragen;
 - g. voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 - I. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige woningen;
 - II. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
 - III. de hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
 - h. het bouwen van zendmasten is niet toegestaan.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen, met uitzondering van carports, reclamezuilen en overkappingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering en omvang van parkeervoorzieningen indien dit noodzakelijk is ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieukwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid, -afwikkeling en de parkeersituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. 4.2.1 onder b en toestaan dat het bebouwingspercentage per bouwperceel minder bedraagt dan 50%;
 - b. 4.2.1 onder f en g mits de overschrijding van de inhoudsmaat niet meer bedraagt dan 10%;
 - c. 4.2.2 onder a voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak.
2. De in 4.4.1 onder a en c genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede milieukwaliteit;
 - c. de verkeersveiligheid, -afwikkeling en de parkeersituatie;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bijbehorende gebouwen en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 4.5.1 wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn toegelaten krachtens 4.1 onder a;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan uitdrukkelijk volgens deze voorschriften toegestaan;
 - c. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf.

4.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. 4.5.2 onder a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard, omvang en milieuhinder gelijk te stellen zijn aan de krachtens 4.1 onder a sub 1 tot en met 4 toegelaten bedrijven, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - b. 4.5.1 en op gronden die daartoe op de plankkaart zijn aangeduid, toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de vestiging van bedrijven in de categorie 4;
 - c. 4.5.1 en de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
2. De in 4.6.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bestaande milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 4.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. een in 4.1 onder a sub 5 genoemde aanduiding van de kaart wordt verwijderd, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat de desbetreffende functie ter plaatse waar deze is aangeduid op de kaart is beëindigd;
- b. een in 4.1 onder e tot en met i genoemde aanduiding van de kaart wordt verwijderd, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat de desbetreffende functie ter plaatse waar deze is aangeduid op de kaart is beëindigd;
- c. de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer', zoals omschreven in artikel 9 van dit plan, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

ARTIKEL 5 Bedrijventerrein – Meubeltoonzaal en woonwarenhuis

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Bedrijventerrein – Meubeltoonzaal en woonwarenhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen voor:

- a. grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting in brede zin zoals (slaap)kamermeubels, keukens, badkamers e.d. alsmede woninginrichtingsartikelen zoals tapijten, gordijnen zonwering, verlichting e.d.;
- b. kleinschalige detailhandel in aanverwante artikelen zoals decoratieartikelen, kunst, keukenaccessoires, geluidsapparatuur e.d.; dit met in achtneming van de bepaling dat het totale verkoopvloeroppervlak voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 3.000 m²;
- c. kantoren, uitsluitend ter ondersteuning van de detailhandelsfunctie;
- d. dienstverlenende bedrijven ter ondersteuning van de detailhandelsfunctie, met dien verstande dat uitsluitend dienstverlenende bedrijven c.q. activiteiten zijn toegestaan in het kader van het thema wonen;
- e. ondersteunende horeca; dit met inachtneming van de bepaling dat het totale vloeroppervlak voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 450 m²;
- f. een kookcollege/kookstudio, dit met inachtneming van de bepaling dat het totale vloeroppervlak voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 225 m²;
- g. bijbehorende voorzieningen zoals magazijnruimten, expeditierouting, inrichtingselementen voor het openbaar gebied alsmede voor zover noodzakelijk geluidsafschermende voorzieningen; dit met in achtneming van de bepaling dat het totale vloeroppervlak voor magazijnactiviteiten niet meer mag bedragen dan 10.000 m²;

met de daarbij behorende:

- h. parkeer- en groenvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bestaande, buiten het bouwvlak gebouwde (delen van) gebouwen zijn toegestaan, uitsluitend tot de bestaande oppervlakte;
 - b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
 - c. de hoogte van mag niet meer dan 10 meter bedragen, met uitzondering van reclamezuilen en overkappingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder a voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak.

2. De in 5.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede milieukwaliteit;
 - c. de verkeersveiligheid, -afwikkeling en de parkeersituatie;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ARTIKEL 6 Gemengd – I

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor ‘Gemengd – I’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel in meubelen en woninginrichting, met dien verstande dat dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen ‘geen detailhandel in meubelen/woninginrichting’, ‘sport en recreatie’ en ‘sport, recreatie en evenementen’;
 2. sociaal-maatschappelijke, religieuze en culturele voorzieningen;
 3. paramedische voorzieningen;
 4. leisure-, sport- en recreatieve voorzieningen, zijnde binnensporten, met daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca en detailhandel, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen ‘sport en recreatie’ en ‘sport, recreatie en evenementen’;
 5. het incidenteel organiseren van culturele, sociale of commerciële activiteiten en evenementen, zoals beurzen, tentoonstellingen, fancy-fairs en uitvoeringen, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘sport, recreatie en evenementen’;
 6. bedrijven die genoemd zijn in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven in bijlage 1 of bedrijven die naar aard, omvang en milieuhinder daaraan gelijk te stellen zijn;
 7. een gasontvangstation uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘gasontvangstation’;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bestaande, buiten het bouwvlak gebouwde (delen van) gebouwen zijn toegestaan, uitsluitend tot de bestaande oppervlakte;
 - b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder dan 50% en niet meer dan 80% bedragen;
 - c. de afstand van een gebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet minder dan 5 en niet meer dan 11 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven en met uitzondering van schoorstenen en afzuiginstallaties waarvan de bouwhoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen;
 - e. het bouwen van zendmasten is niet toegestaan.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 meter bedragen, met uitzondering van reclamezuilen en overkappingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering en omvang van parkeervoorzieningen, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.2.2 onder a voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak.
2. De in 6.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede milieukwaliteit;
 - c. de verkeersveiligheid, -afwikkeling en de parkeersituatie;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 6.5.1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, of naar aard, omvang en milieuhinder daaraan gelijk te stellen bedrijvigheid;
 - b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf.

ARTIKEL 7 Gemengd – II

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor ‘Gemengd – II’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven die genoemd zijn in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijven in bijlage 1 of bedrijven die naar aard, omvang en milieuhinder daaraan gelijk te stellen zijn;
 2. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitgezonderd LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘verkooppunt voor motorbrandstoffen’;
 3. een bouwmarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bouwmarkt’;
 4. detailhandel in wit en bruingoed, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel in wit en bruingoed’, met daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca en dienstverlenende bedrijven, met een totaal maximaal verkoop vloeroppervlak van 2500 m²;
- b. bedrijfswoningen voor zover aangeduid op de inventarisatie- en belemmeringenkaart behorende bij dit bestemmingsplan, met de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- c. het gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden (hieronder wordt niet begrepen handelsactiviteiten via internet);
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bestaande, buiten het bouwvlak gebouwde (delen van) gebouwen zijn toegestaan, uitsluitend tot de bestaande oppervlakte;
 - b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder dan 50% en niet meer dan 80% bedragen;
 - c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet minder dan 5 meter en niet meer dan 11 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven;
 - e. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoningen voor zover aangeduid op de inventarisatie- en belemmeringenkaart, en met dien verstande dat:
 - I. de situering van een bedrijfswoning ongewijzigd dient te blijven ten opzichte van de op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan bestaande situering;

- II. de bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - III. de goothoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning niet meer dan 7 meter mag bedragen;
 - IV. de inhoud van een bedrijfswoning niet meer dan 600 m³ mag bedragen;
 - f. voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 - I. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige woningen;
 - II. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
 - III. de hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
 - g. het bouwen van zendmasten is niet toegestaan.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen, met uitzondering van reclamezuilen en overkappingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering en omvang van parkeervoorzieningen, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 7.2.2 onder a voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak.
- 2. De in 7.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede milieukwaliteit;
 - c. de verkeersveiligheid, -afwikkeling en de parkeersituatie;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Gebruiksvoorschriften

- 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- 2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 7.5.1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3 of naar aard, omvang en milieuhinder daaraan gelijk te stellen bedrijvigheid;
 - b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf.

7.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 7.5.1 en de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit toestaan, mits wordt voldaan aan

de volgende voorwaarden:

- het (mede) ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
2. De in 7.6.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bestaande milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 7.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen in die zin, dat een in 7.1 onder a sub 3 genoemde aanduiding van de kaart wordt verwijderd, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat de desbetreffende functie ter plaatse waar deze is aangeduid op de kaart is beëindigd.

ARTIKEL 8 Horeca

8.1 Bestemmingsbeschrijving

De op de plankaart voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de vorm van een café/restaurant;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. tuinen;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen, de goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
 - c. de hoogte van mag niet meer dan 10 meter bedragen, met uitzondering van carports, reclamezuilen en overkappingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.2.1 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 8.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, of naar aard, omvang en milieuhinder daaraan gelijk te stellen bedrijvigheid;
- b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf.

8.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 8.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. tunnels c.q. bruggen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. hondenuitlaatplaatsen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen zoals buis en kabelverbindingen voor rioleringen, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.
- j. één standplaats voor ambulante handel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats';

met daaraan ondergeschikt:

- k. tuinen;

met de daarbijbehorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwvoorschriften

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 10 meter mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.2 onder 2 voor kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

9.5 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 9.5.1, wordt in ieder geval gerekend de opslag van bouw- en afvalmaterialen en goederen.

9.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 9.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein' zoals omschreven in artikel 4 van dit plan, mits

uit bodemkundig onderzoek gebleken is dat de bodemkwaliteit geen beletsel vormt voor deze wijziging.

ARTIKEL 10 Verkeer – Rail

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor ‘Verkeer – Rail’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. tunnels c.q. bruggen;
- c. fiets- en voetpaden en wegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen zoals buis en kabelverbindingen voor rioleringen, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- g. kunstwerken;
- h. hondenuitlaatplaatsen;
- i. voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie.

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. spoorwegovergang met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘kruising van bestemmingen’.

10.2 Bouwvoorschriften

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 10 meter mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

10.4 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 10.4.1, wordt in ieder geval gerekend een gebruik als bedoeld in artikel 10.1 onder h en i binnen een afstand van 11 meter, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor.

10.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 10.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 11 Water

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. waterretentie.

met daaraan ondergeschikt:

- a. groenvoorzieningen;
- b. verhardingen;
- c. kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken.

11.2 Bouwvoorschriften

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

ARTIKEL 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woonhuizen;
- b. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- c. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden (hieronder wordt niet begrepen handelsactiviteiten via internet);
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen en erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 - d. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 7 meter bedragen;
 - e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - f. de afstand van een woning tot een zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 m² bedragen, met dien verstande dat voor percelen die groter zijn dan 1.000 m² geldt dat de gezamenlijke oppervlakte 75 m² per bouwperceel mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
 - d. de hoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
 - e. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste laag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 meter, en met een maximum van 4 meter;
 - f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - g. op percelen die groter zijn dan 1.000 m² mag de afstand tussen de gevel van het hoofdgebouw en de gevel van het vrijstaand bijgebouw maximaal 20 meter bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;

- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 meter bedragen, met uitzondering van carports en overkappingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 12.4.1 wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf.

12.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.4.1 en de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
 - het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
2. De in 12.5.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 12.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Wonen' wordt

gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein', zoals omschreven in artikel 4 van deze voorschriften, met dien verstande dat:

- a. op de gronden na wijziging bedrijven tot maximaal categorie 4.2 van de lijst van bedrijven in bijlage 1 zijn toegestaan;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 13 Archeologisch gebied (dubbelbestemming)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Archeologisch gebied' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

13.2 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren
 - a. het vergraven en egaliseren van gronden en het diepploegen;
 - b. het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - c. het verlagen van het waterpeil;
 - d. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het uitvoeren van grondbewerkingen ten behoeve van funderingswerkzaamheden;
 - f. het aanleggen, verbreden, en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
2. Een aanlegvergunning wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de aanlegactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning wordt een advies ingewonnen van een archeologisch deskundige.
4. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. werken geen bouwwerken zijnde, waarbij de gronden niet dieper dan 0,30 meter worden geroerd;
 - b. voor ingrepen minder dan 100 m², met uitzondering van ingrepen die worden uitgevoerd op gronden gelegen ten noorden van lijn Woeziksestraat, Celsiusstraat en Oude Smalle Steeg.
 - c. werken geen bouwwerken zijnde, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Archeologisch gebied' vervalt, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

ARTIKEL 14 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Archeologisch waardevol gebied' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de aan de gronden eigen zijnde archeologische verwachtingswaarden.

14.2 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren:
 - a. het vergraven en egaliseren van gronden en het diepploegen;
 - b. het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - c. het verlagen van het waterpeil;
 - d. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het uitvoeren van grondbewerkingen ten behoeve van funderingswerkzaamheden;
 - f. het aanleggen, verbreden, en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
2. Een aanlegvergunning wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de aanlegactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning wordt een advies ingewonnen van een archeologisch deskundige.
4. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. werken geen bouwwerken zijnde, waarbij de gronden niet dieper dan 0,30 meter worden geroerd;
 - b. voor ingrepen minder dan 250 m², met uitzondering van ingrepen die worden uitgevoerd op gronden gelegen ten noorden van de lijn Woeziksestraat, Celsiusstraat en Oude Smalle Steeg;
 - c. werken geen bouwwerken zijnde, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

14.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' vervalt, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

ARTIKEL 15 Leiding – Gas (dubbelbestemming)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor ‘Leiding – Gas’ (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van gastransportleidingen.

15.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde bij andere op de plankaart aangegeven bestemmingen, mogen op of in de in 15.1 aangeduide gronden geen bouwwerken worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming.

15.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 15.2 met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de betreffende leiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

15.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in 15.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren
 - a. het vergraven en egaliseren van gronden en het diepploegen;
 - b. het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - c. het planten van bomen en ander beplantingen die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm.;
 - d. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. werken geen bouwwerken zijnde, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer en waarbij de gronden niet dieper dan 0,50 meter worden geroerd;
 - b. voor ingrepen minder dan 100 m²;
 - c. werken geen bouwwerken zijnde, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
3. De aanlegvergunning wordt slechts verleend, indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de functie van de betreffende leiding zijn gewaarborgd.
4. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders eerst advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

ARTIKEL 16 Leiding – Riool (dubbelbestemming)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Leiding – Riool' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van afvalwatertransportleidingen.

16.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde bij ander op de plankaart aangegeven bestemmingen, mogen op of in de in 16.1 aangeduide gronden geen bouwwerken worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming.

16.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 16.2 met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de betreffende leiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

16.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren
 - a. het vergraven en egaliseren van gronden en het diepploegen;
 - b. het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - c. het planten van bomen en ander beplantingen die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm.;
 - d. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. werken geen bouwwerken zijnde, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer en waarbij de gronden niet dieper dan 0,50 meter worden geroerd;
 - b. voor ingrepen minder dan 100 m²;
 - c. werken geen bouwwerken zijnde, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
3. De aanlegvergunning wordt slechts verleend, indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de functie van de betreffende leiding zijn gewaarborgd.
4. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders eerst advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

ARTIKEL 17 Watergang (dubbelbestemming)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor ‘Watergang’ (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de naastgelegen watergang en werkzaamheden in het kader van de verbetering van de naastgelegen watergang.

17.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde bij ander op de plankaart aangegeven bestemmingen, mogen op of in de in 17.1 aangeduide gronden geen bouwwerken worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming.

17.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 17.2, met dien verstande dat:

- a. de waterstaatkundige belangen niet blijven onevenredig worden aangetast;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

Algemene bepalingen

ARTIKEL 18 Anti-dubbeltelbepaling

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

ARTIKEL 19 Bescherming gemeentelijke monumenten

19.1 Bouwvoorschriften

1. In afwijking van de voorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mag een bouwwerk, dat op de plankaart is aangeduid als 'gemeentelijk monument' slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits
 - a. het uitwendig karakter van het bouwwerk in bestaande toestand niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
 - b. overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwvoorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.
2. Het bepaalde onder 19.1.1 onder a is niet van toepassing indien een vernieuwing en/of verandering plaatsvindt in overeenstemming met een krachtens de Monumentenwet 1988 verleende vergunning.

19.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 19.1.1 aanhef en onder a, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredig grote beperking voor het op de bestemming gerichte gebruik.
2. Een vrijstelling als bedoeld in 19.2.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

19.3 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders een bouwwerk, dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding 'gemeentelijk monument' geheel of gedeeltelijk te slopen.
2. Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het geheel of gedeeltelijk slopen, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van het bouwwerk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
3. Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend voordat burgemeester en wethouders hierover advies hebben ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.
4. Een aanlegvergunning is niet vereist voor;
 - a. werken, geen bouwwerken zijnde, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
 - b. werken, geen bouwwerken zijnde, die worden uitgevoerd in overeenstemming met een krachtens de Monumentenwet 1988 verleende vergunning;
 - c. werken, geen bouwwerken zijnde, die op tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

19.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van gebouwen, indien en voorzover dat noodzakelijk is om de beeldbepalende waarden van een op hetzelfde bouwterrein gelegen bouwwerk dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding 'gemeentelijk monument' te behouden.

ARTIKEL 20 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 20.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 21 Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

1. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen 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 geven;
3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
5. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
6. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - a. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 8 m² bedraagt;
 - b. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
7. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten bouwvlakken mogen worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
8. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een antenne-opstelpunt wordt geplaatst ten behoeve van mobiele telecommunicatie, mits:
 - a. het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
 - b. het antenne-opstelpunt aantoonbaar noodzakelijk is voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
 - c. de hoogte van de antennespriet niet meer bedraagt dan 6 meter.

ARTIKEL 22 Algemene wijzigingsbepalingen

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen in die zin, dat op de plankaart een aanduiding ‘antennemast’ wordt opgenomen ten behoeve van de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig;
- b. de antennemast leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 meter.

ARTIKEL 23 Algemene procedurebepalingen

1. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:
 - a. Een ontwerpbesluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b. Burgemeester en wethouders maken de tervisielegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
 - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. Gedurende de in 23.2 onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 24 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 4.5.1, 6.4.1, 7.4.1, 8.5.1, 9.5.1, 10.4.1, 12.4.1, 13.2.1, 14.2.1, 15.4.1, 16.4.1, 19.3.1 en 20.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 25 Overgangsbepalingen

25.1 Overgangsbepalingen bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 25.1.1 met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in 25.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsbepalingen gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in 25.2.1, 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.
4. Het bepaalde in 25.2.1 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 26 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost' van de gemeente Wijchen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....