

- Gemeente Tiel
- Bestemmingsplan “Kanaalzone - Medel Afronding”
- Ontwerp

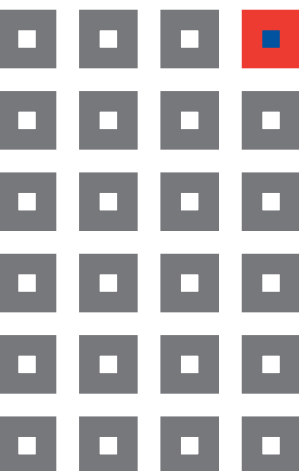


9 januari 2017

Gemeente Tiel

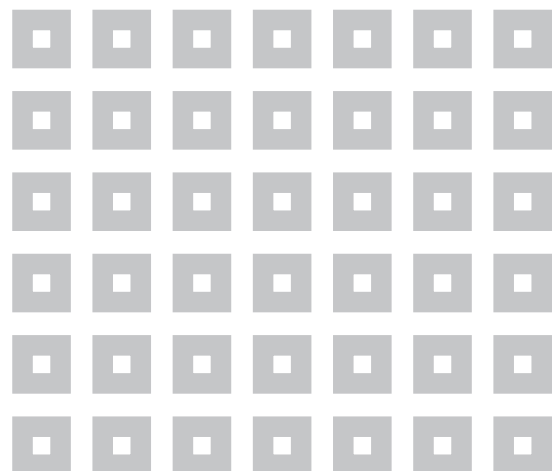
Bestemmingsplan “Kanaalzone - Medel Afronding”

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

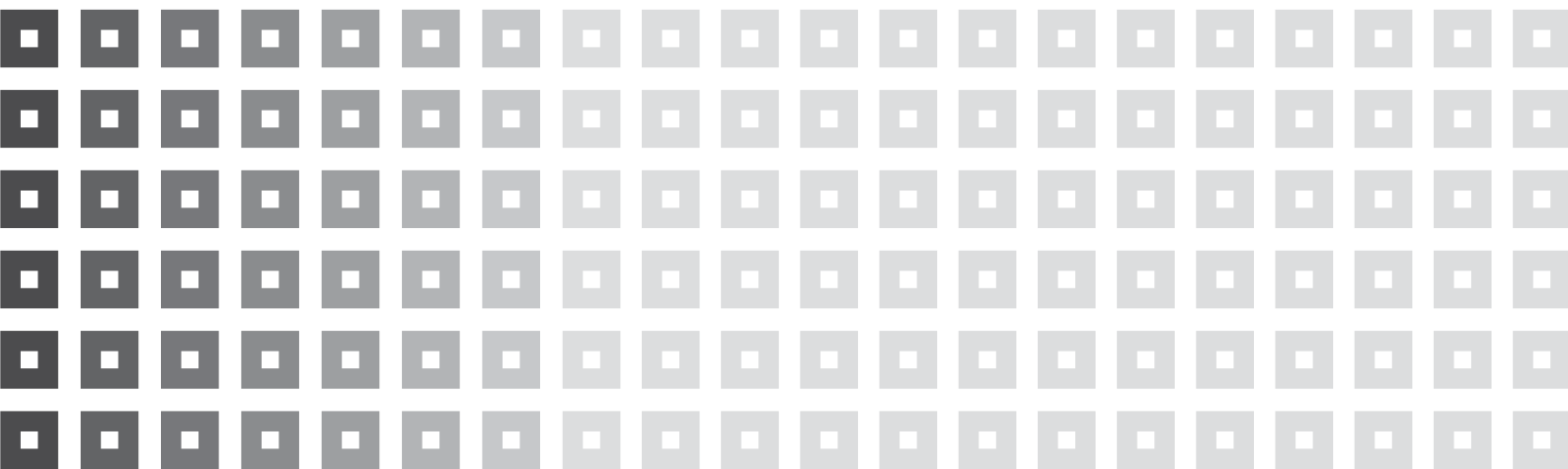


werknummer: 832.404.03
datum: 9 januari 2017
bestand: J:\832\404\03\3.Projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Voorontwerp	27 mei 2016
Ontwerp	9 januari 2017
<i>Ter inzage legging</i>	
Vaststelling	
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Agrarisch	7
Artikel 4	Bedrijventerrein	9
Artikel 5	Groen	13
Artikel 6	Verkeer	14
Artikel 7	Water	15
Artikel 8	Waarde - Archeologisch monument	16
Artikel 9	Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 11	Algemene bouwregels	22
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan "Kanaalzone-Medel Afronding" met identificatienummer NL.IMRO.0281.BP00023-on01 van de gemeente Tiel.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 Boomgaard:

Het telen van fruit in laag- en hoogstambomen, het telen van fruit in opgaande fruitstruiken hoger dan 1 meter en het kweken van bomen en struiken hoger dan 1 meter.

1.5 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.6 Agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.7 Archeologisch onderzoek:

Onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor archeologisch veldonderzoek is tevens een opgravingsvergunning (ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988) vereist.

1.8 Archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.9 Bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 Bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.11 Beperkt kwetsbaar object:

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.12 Bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichtingen:

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 Bodemverstoring:

Alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden of verwachtingen in de bodem.

1.17 Bouwen:

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

1.18 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwperceel:

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

1.20 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak:

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

1.22 Bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 Consumentenvuurwerk:

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.24 Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca.

1.26 Evenementen:

Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke.

1.27 Gebouw:

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

1.28 Kantoor:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens congres- en vergaderaccommodatie.

1.29 Kunstwerk:

Een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluizen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten.

1.30 Kwetsbaar object:

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico cq. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen.

1.31 M.e.r. -plichtige inrichting:

Een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer waar activiteiten verricht worden zoals genoemd in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

1.32 Niet-zelfstandige kantoren:

een kantoor als onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

1.33 Normale onderhoudswerkzaamheden:

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken.

1.34 Nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, etc.

1.35 Omgevingsvergunning:

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.36 Omgevingsvergunning voor het bouwen:

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.37 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Een vergunning als vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.38 Overkapping:

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het genot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren. In het kader van deze regels wordt onder overkappingen uitsluitend verstaan overkappingen die expliciet in de regels als zodanig zijn opgenomen.

1.39 Prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.40 Recreatief medegebruik:

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.41 Risicovolle inrichting:

Een Bevi-inrichting of een inrichting met een opslag van gevaarlijke stoffen op grond waarvan een omgevingsvergunning milieu nodig is (bijvoorbeeld een LNG-opslagtank of een LPG-opslagtank voor eigen gebruik).

1.42 Staat van bedrijfsactiviteiten:

De als Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen standaard milieucategorisering van bedrijvigheid.

1.43 Voorgevelrooilijn:

Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.44 Vuurwerkbedrijven:

Inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/ of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.45 Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. De afstand tot een bouwperceelgrens
De kortste afstand van een bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.
- b. Het bebouwingspercentage
Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal met bouwwerken mag worden bebouwd.
- c. De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. De bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- g. De hoogte van een windturbine
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- h. De horizontale diepte van een gebouw
De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- i. De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- j. Peil
 1. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. teelt op folie, worteldoek of goten;
- c. het weiden van dieren;
- d. landschappelijke beplanting;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – afwijkende functie' tevens voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en zonnepanelen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. extensief dagrecreatief medegebruik.
- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het genoemde in 3.1 sub e.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming 'Agrarisch' wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik als volkstuin;
- b. een gebruik als boomgaard;
- c. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt op trayvelden of op stellingen en/of containerteelt op lavas of beton;
- d. een gebruik voor de verwerking van agrarische producten en productiegebonden detailhandel;
- e. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en buiten de agrarische bouwpercelen, voor zover de oppervlakte van de opslag meer bedraagt dan 200 m² per perceel en/of de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 2,5 m.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Voorwaarden voor afwijken

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning volgens het bepaalde in lid 3.4.2 wordt eerst overgegaan, indien hierdoor de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

3.4.2 Niet-grondgebonden agrarische productie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 sub c, voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt op trayvelden of op stellingen en/of containerteelt op lavas of beton met een watersysteem en bijbehorende voorzieningen, indien en voor zover:

- a. de economische noodzaak door middel van een bedrijfsplan, waarover positief is geadviseerd door een onafhankelijk agrarisch deskundige, in voldoende mate is aangetoond;

- b. de oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van het watersysteem niet meer bedraagt dan 600 m²;
- c. de bouwhoogte van de bouwwerken ten behoeve van het watersysteem niet meer bedraagt dan 3 m;
- d. gehoord de betrokken waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- e. aangetoond is dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden van handel en bedrijf:
 1. in de categorie 3.1 van de van deze regels deeluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 2. in de categorieën 3.1 en 3.2 van de van deze regels deeluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 3. in de categorieën 3.1, 3.2 en 4.1 van de van deze regels deeluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 4. in de categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de van deze regels deeluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';

met inachtneming van het volgende:

5. bedrijven ten behoeve van de opslag van:
 - professioneel vuurwerk zijn niet toegestaan;
 - consumentenvuurwerk zijn toegestaan mits de veiligheidsafstand zoals bedoeld in het Vuurwerkbesluit binnen het eigen bouwperceel valt, dan wel uitsluitend over openbaar gebied, waar geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, dan wel mogen worden gerealiseerd, is gelegen;
 6. Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', met dien verstande dat de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar niet mag worden vergroot;
 7. m.e.r.-plichtige inrichtingen zijn niet toegestaan;
 8. de oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 3,5 hectare;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens voor een weg met een profiel van 2 x 1 rijstrook;

met daaraan ondergeschikt:

- c. detailhandel als nevenactiviteit;
- d. bij de onder a genoemde functies behorende ondergeschikte kantoren tot een maximum van 1.500 m² b.v.o;
- e. spoorwegen, wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'weg', voorzover het betreft de gronden ten noorden van de aangelegde weg, niet meer bedragen dan 16 m;
- d. voor zover een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- e. ten aanzien van de aan te leggen weg ter plaatse van de aanduiding 'weg' geldt dat gebouwen op een afstand van minimaal 10 meter uit de kant van de weg dienen te worden gebouwd;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 m.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.2.3 *Voorwaardelijke verplichting*

De bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van en ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' is uitsluitend toegestaan indien voorzien is in de aanleg en instandhouding van een groene afscherming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1', conform het beeldkwaliteitsplan "Medel Afronding" zoals opgenomen in Bijlage 2.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub a. en worden toegestaan dat een gebouw wordt gebouwd buiten het bouwvlak, waarvan de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan de maximum hoogte in het aangrenzende bouwvlak, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de waterhuishoudkundige situatie;
 - 5. de milieusituatie; en
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub b. voor het overschrijden van de toegestane bouwhoogte ten behoeve van een schoorsteen, mits:
 - 1. de bouwhoogte van de schoorsteen maximaal 3 keer de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse bedraagt;
 - 2. de doorsnede van de schoorsteen, gemeten boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte van gebouwen, maximaal 3 m bedraagt;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a. en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 15 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de (woon)situatie van de (woon)omgeving.

- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub d. en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal de maximum hoogte van gebouwen op het bouwperceel voor een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits 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 aangrenzende gronden.
- e. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2, andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
1. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijke mate van landschappelijke afscherming waarvoor de in Bijlage 2 genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- f. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in artikel 4.1 sub a. onder 8 voor het toestaan van bouwpercelen kleiner dan 3,5 hectare, tot een maximum van 25% van het uitgeefbaar gebied.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Parkeren

Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de regeling 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling' van toepassing is, of de rechtsopvolger daarvan.

4.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren.

4.4.3 Opslag

Opslag is uitsluitend toegestaan voor opslag van materialen of goederen, met dien verstande dat:

- a. opslag uitsluitend is toegestaan achter de naar de wegzijde gekeerde (voorste) bouwgrens of het denkbeeldige verlengde daarvan;
- b. de hoogte van opslag mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de afstand van opslag tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 6 m.

4.4.4 Uitsluiting kwetsbare groepen

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden of gebouwen ten behoeve van een functie voor groepen verminderd of niet-zelfredzame personen (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf).

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 sub a. voor een bedrijf in een categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie, alsmede voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten qua hinder en overlast voor de omgeving - blijkens een door aanvrager te overleggen onafhankelijk deskundig onderzoeksrapport - gelijkgesteld kan worden met een bedrijf in de toegestane categorie;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 sub a. onder 6 voor het toestaan van een risicovolle inrichting, mits dat uit het oogpunt van externe veiligheid mogelijk is, waarbij geldt dat:
 - 1. de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar vanwege de inrichting de grens van het bouwperceel niet mag overschrijden, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor zover de overschrijding betrekking heeft op de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water';
 - 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.3 sub c. voor het toestaan van opslag op minder dan 6 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens mits er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid;
- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 sub d. voor het toestaan van meer dan 1.500 m² b.v.o. aan bijbehorende kantoorruimten mits een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
- e. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 sub a. voor het toestaan van arbeid door verminderd zelfredzame groepen mits is aangetoond dat de in de gebouwen aanwezige personen afdoende beschermd zijn tegen mogelijke blootstelling aan gifwolken.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' tevens een landschappelijke inpassing;
- d. ontsluitingen en parkeervoorzieningen ten behoeve van aanliggende bedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- e. beeldende kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. paden en bruggetjes;
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 sub f. genoemde functies en hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van mitigerende maatregelen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. (fiets)parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. tuinen;
- i. wachtruimten ten behoeve van het openbaar vervoer;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag per gebouw niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en lichtmasten, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. in afwijking van sub a, mag de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- b. het verkeer te water;
- c. recreatie te water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. aanleggelegenheden;
- e. taluds;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, sluizen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag per gebouw niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a. zijn uitstekende delen van laad- en losvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen toegestaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologisch monument

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch monument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologisch monument'.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologisch monument' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning vanaf een diepte van 30 cm onder maaiveld de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven;
- c. het bodemverlagen en het afgraven;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden;
- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen;
- k. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

8.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

8.4.3 Omgevingsvergunning

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- b. In afwijking van a. kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 verlenen, indien bij een aanvraag door de aanvrager een rapport wordt overlegd waaruit blijkt dat:

1. de werkzaamheden onder geen enkele omstandigheid elders kunnen worden gerealiseerd en
2. de werkzaamheden van uitzonderlijke maatschappelijk belang zijn en/of
3. de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd vanwege de algemene veiligheid.

8.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is veiliggesteld.

8.4.5 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

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

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch monument' geheel of gedeeltelijk te wijzigen, indien het bevoegd gezag de monumentenstatus heeft opgeheven.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

9.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder 9.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning kunnen worden verstoord, verbinden burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen.

9.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder 9.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

9.4 Omgevingsvergunning voor aanleggen

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijn, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 meter;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;

- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 meter;
- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 meter;
- k. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

9.4.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in lid 9.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 50 m².

9.4.3 *Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning als bedoeld onder 9.4.1 verlenen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.4.4 *Vaststelling archeologische waarde*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgermeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.5 *Voorwaarden*

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te wijzigen, indien het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande bouwwerken

11.1.1 Bestaande afmeting bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.1.2 Bestaande afstanden bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

11.1.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.2 Dakhelling

Indien een gebouw met een kap is afgedekt mag de dakhelling niet meer dan 65° bedragen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

12.2 Specifiek gebruiksverbod

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie, tenzij dit gebruik middels deze regels is toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, 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, worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsregels 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;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Overgangsbepaling

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

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

14.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Overgangsbepaling

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

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kanaalzone-Medel Afronding'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van