

Bestemmingsplan

De Bulkenaar

Gemeente Roosendaal

NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301

ONTWERP
2 juni 2021



Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Buisleidingenstraat	11
Artikel 4	Groen - Landschapspark	13
Artikel 5	Maatschappelijk	16
Artikel 6	Verkeer	19
Artikel 7	Water	20
Artikel 8	Leiding	21
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 1	23
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	29

Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 15	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 16	Overgangsrecht	34
Artikel 17	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan De Bulkenaar met identificatienummer NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301 van de gemeente Roosendaal;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan zorg gerelateerde detailhandel

detailhandel in medische en/of zorggerelateerde goederen, zoals bijvoorbeeld apotheken, opticiens, audiciens, leveranciers van medische hulpmiddelen, e.d.;

1.4 aan zorg gerelateerde voorzieningen

medische voorzieningen die niet primair door een ziekenhuis worden verleend, maar wel passen in de keten van medische zorgverlening, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpost, gezondheidscentrum, revalidatiecentrum, e.d.;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.8 archeologisch onderzoek

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.9 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.10 archeologische opgraving

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding), landschap en extensieve recreatie;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwwerk

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

1.24 bruto-bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.)

de totale vloeroppervlakte van winkels, kantoren, instellingen of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.25 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.26 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaal-service zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

1.28 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.29 ecologische waarde

aanwezige en potentiële waarde, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.30 gebouw

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

1.31 geluidluwe zijde

zijde waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt;

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 landschapswaarde

gebruikswaarde belevingswaarde en toekomstwaarde, van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.34 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.35 medische zorgverlening

het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, op het gebied van de uitvoering van medische zorg, medisch onderwijs en medisch onderzoek.

1.36 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.37 netto-bedrijfsvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt;

1.38 overig bouwwerk

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

1.39 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.40 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);

1.41 recreatief medegebruik

vormen van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzing, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

1.42 restauratieve voorzieningen

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdellingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

2.2 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, antenes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, technische installaties op het dak, liftopbouwen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Buisleidingenstraat

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ondergrondse buisleidingen en ondergrondse kabels;

de daarbij, ten behoeve van het functioneren van de buisleidingenstraat, behorende:

- b. voorzieningen, die behoren bij de buisleiding voor het goed functioneren van de buisleiding;
- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. water en waterhuishoudingsvoorzieningen;
- e. bruggen, viaducten en andere kunstwerken;

en tevens:

- f. agrarisch medegebruik;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. paden en wegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van het bepaalde:

- a. in 3.2.2 voor het toestaan van een hogere bouwhoogte dan wel een grotere oppervlakte mits deze hogere bouwhoogte respectievelijk grotere oppervlakte noodzakelijk is voor het beheer en/of onderhoud van de ondergrondse buisleidingen;
- b. in 3.2.3 voor het toestaan van een hogere bouwhoogte mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor het beheer en/of onderhoud van de ondergrondse buisleidingen;

indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de Buisleidingenstraat.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ander gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van een ander gebruik mits het ander gebruik verenigbaar is met de bestemming alsmede de veiligheid van personen en goederen niet in gevaar worden gebracht.

3.4.2 Andere leidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning andere leidingen dan genoemd in 2.1 toelaten, mits:

- a. de contour voor het plaatsgebonden risico binnen de leidingenstraat ligt;
- b. de veiligheid van andere leidingen niet wordt geschaad;
- c. de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt geschaad.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

3.5.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de buisleidingenstraat en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. voor zover het betreft de aanleg van de verbindingsweg ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'.

3.5.3 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 3.5.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de buisleidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 4 Groen - Landschapspark

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapspark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschapswaarden, ecologische waarden en natuurwaarden;
- b. beplantingen;
- c. bermen;
- d. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. de aanleg en het beheer van paden, water, oevers en groenvoorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling van het landschapspark De Bulkenaar, conform het landschappelijk inrichtingsplan als opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting;
- g. dagrecreatie;
- h. paden;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. watergangen en andere waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
- l. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

4.2.4 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in in 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen mits:

- a. het schuilgelegenheden en andere gebouwtjes betreffen, noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatig beheer en onderhoud van het landschap;
- b. de bebouwde oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 30 m²;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- d. sprake is van maximaal 1 gebouw per hectare grond
- e. er een landschapsplan wordt overgelegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

4.3.2 Afwijken bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in in 4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken met een hogere bouwhoogte, zoals lichtmasten, speelvoorzieningen en beeldende kunstwerken mits:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. er geen aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
- c. er een landschapsplan wordt overgelegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken:

- a. ten behoeve van lawaaisporten.

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

4.5.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Groen - Landschapspark' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- g. het aanbrengen van verhardingen.

4.5.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. plaatsvinden in het kader van de (her)ontwikkeling en beheer van het landschapspark De Bulkenaar, conform het landschappelijk inrichtingsplan als opgenomen in bijlage PM;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

4.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de natuur- en landschapswaarden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. medische zorgverlening;
- b. aan zorg gerelateerde voorzieningen en aan zorg gerelateerde detailhandel en restauratieve voorzieningen alsmede persoonlijke dienstverlening, detailhandel in artikelen ten behoeve van bezoek en verpozing van de patiënten;
- c. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, halteplaatsen voor bussen en taxi's, fietsstallingen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, speel-, spel- en sportvoorzieningen, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

Een en ander met dien verstande dat de onder a en b genoemde voorzieningen zijn toegestaan tot een omvang van maximaal 110.000 m² b.v.o., waarbij de totale omvang van de voorzieningen genoemd onder b niet meer mogen bedragen dan 15.000 m² b.v.o., met dien verstande dat daarvan maximaal 1.500 m² b.v.o. voor detailhandel en restauratieve voorzieningen is toegelaten, waarbij het netto-bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvestigingen niet meer mag bedragen dan 200 m² per vestiging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- c. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeerplaatsen.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m, met dien verstande dat:
 1. voor ten hoogste 7,5% van het bouwvlak de bouwhoogte maximaal 30 meter mag bedragen;
 2. voor nutsvoorzieningen de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut de volgende regels:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

5.2.5 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen voor de voorgevel of daarmee vergelijkbare gevel 1 m;
 2. erfafscheidingen 2 m;
 3. vlaggenmasten 6 m;
 4. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
 5. geluidswerende voorzieningen 6 m.

5.2.6 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.5 onder a. 4 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale (goot-)hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

5.3.2 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.6 mits of onder de voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- c. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het bebouwen en gebruiken van de gronden ten behoeve van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en b is uitsluitend toegestaan indien de naar de A58 en naar de nieuwe verbindingsweg gelegen gevels van de gebouwen met een dove gevel worden uitgevoerd, tenzij uit onderzoek blijkt dat een dove gevel niet noodzakelijk is, omdat aangetoond is:
 1. dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, danwel
 2. de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde niet overschrijdt.In de gevallen dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient bovendien te worden aangetoond het gebouw over een geluidluwe zijde beschikt.
- b. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw met een bouwhoogte van minimaal 20 m binnen het bouwvlak als bedoeld in 5.2.2 onder a, kan uitsluitend worden verleend indien een bezonningsstudie aantoont dat er geen sprake is van onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Vergroten b.v.o.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde de daar genoemde oppervlaktematen met maximaal 10% te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;

- b. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond wordt dat er geen nadelige effecten optreden voor Natura 2000-gebieden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. beplantingen;
- e. bermen;
- f. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen, met dien verstande dat watergangen in ieder geval gesitueerd zijn ter plaatse van de aanduiding 'water';
- g. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- i. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- j. kunstwerken en kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

6.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 1 m;
 2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en andere waterpartijen;
- b. bergbezinkbassins;
- c. retentievoorzieningen;
- d. bermen;
- e. beplantingen;
- f. kunstwerken en kunstobjecten;
- g. behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van openbaar nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwwerken ten behoeve van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

7.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen: 2.00 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 15.00 m.

Artikel 8 Leiding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van:

- a. een brandstofleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof', alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone;
- b. een hoogspanningsleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone;
- c. een propyleenleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - propyleen' alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen en met dien verstande dat:

1. in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit artikel vóór gaan op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn;
2. voorzover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen de dubbelbestemming 'Leiding' voorrang krijgt.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m. bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 4 m. bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 ten behoeve van een grotere oppervlakte dan wel een hogere bouwhoogte mits deze afwijking noodzakelijk is voor het beheer en /of onderhoud van de leidingen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden in of op de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;

f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. voor zover het betreft de aanleg van de verbindingsweg ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'.

8.4.3 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 8.4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van hoge archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in 9.2.2 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

9.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

9.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 9.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte minder dan 0,5 m beneden maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

9.3.4 Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

9.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 100 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in 10.2.2 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

10.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende

- constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

10.3.2 Uitzonderde werkzaamheden

Het in 10.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 100 m² en een diepte minder dan 0,5 m beneden maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

10.3.4 Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

10.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

12.1.1 Strijdigheid artikelen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 4 tot en met 10 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

12.1.2 Waterberging

- a. Als strijdig met het plan wordt beschouwd het niet in voldoende mate voorzien en in stand houden van waterberging.
- b. Als niet in voldoende mate voorzien in waterberging wordt beschouwd het niet voldoen aan de Beleidsregel uit het Brabant brede Keur. Dit wil zeggen dat de inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden in overleg met het waterschap dienen te worden vastgesteld. Hierbij dient uit te worden gegaan van een bergingseis van 600m³/ha (60 mm).

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 milieuzone - geurzone

Het is niet toegestaan geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' op te richten.

13.2 overige zone - reservering ontsluitingsweg Tolberg

13.2.1 Omschrijving

De voor 'overige zone - reservering ontsluitingsweg Tolberg' aangewezen gronden, zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor reservering van het tracé van de voorgenomen ontsluitingsweg van de wijk Tolberg.

13.2.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de als 'overige zone - reservering ontsluitingsweg Tolberg' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

13.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2 indien de verwezenlijking van de ontsluitingsweg niet belemmerd wordt.

13.3 veiligheidszone - leiding

13.3.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen;

13.3.2 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van beperkt kwetsbare objecten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
- b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt;
- c. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

13.4 vrijwaringszone - buisleidingenstraat

13.4.1 Omschrijving

De voor 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat. Binnen deze zone geldt voor een afstand van 5 m. aan weerszijden van de bestemming 'Buisleidingenstraat' een belemmeringenstrook voor buisleidingen, zoals bedoeld in het Bevb, waar het bepaalde in artikel 8.2, 8.3 en 8.4 van overeenkomstige toepassing is, onverminderd het hierna bepaalde onder 13.4.2.

13.4.2 Bouwregels

Op de gronden, gelegen binnen de als 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

13.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.4.2 indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord en de belangen van de buisleidingenstraat niet onevenredig worden aangetast. Daartoe dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.

13.5 vrijwaringszone - radarverstoringgebied

13.5.1 Maximale bebouwingshoogte

Ten behoeve van de zonering, welke verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht, geldt de navolgende maximale bebouwingshoogte op basis van het radarverstoringgebied: oplopend van 75m. tot 85m. boven NAP (zoals aangegeven op de verbeelding).

Vrijwaringszone radar	Maximale bouwhoogte in meters
06	75
07	80
08	85

13.5.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.5.1 voor het toestaan van aan hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

13.6 vrijwaringszone - weg

13.6.1 Omschrijving

De voor "vrijwaringszone - radarverstoringgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als mogelijke uitbreidingszone van rijksweg A58.

13.6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels, mag ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - weg" geen bebouwing worden opgericht.

13.6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.6.2, voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de wegbeheerder terzake is gehoord, mits:

- dit toekomstige infrastructurele uitbreidingen niet onmogelijk maakt;
- dit niet leidt tot uit milieuhygiënische en/of veiligheidsoogpunt onaanvaardbare situaties.

13.7 wetgevingszone - 380kV-hoogspanningsverbinding

13.7.1 Omschrijving

De voor 'wetgevingszone - 380kV-hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden, zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor reservering van het tracé van de voorgenomen hoogspanningsverbinding Zuid-West 380 kV Rilland-Tilburg. Ruimtelijke ontwikkelingen die het gebied minder geschikt maken voor de verwezenlijking van die bestemming, zijn niet toegestaan.

13.7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - 380kV-hoogspanningsverbinding' is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen werkzaamheden, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen of rooien van beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 5. het aanleggen, vergraven verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. De vergunning, bedoeld onder a, wordt geweigerd indien de werken of werkzaamheden naar het oordeel van het bevoegd gezag de grond in het gebied, waarvoor deze aanduiding geldt, minder geschikt maken voor de verwezenlijking van de 380 kV-hoogspanningsverbinding. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsleiding.
- c. Het verbod, als bedoeld onder a, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de geldende bestemming betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit in overeenstemming met de op dat moment geldende toepasselijk regelgeving.

13.8 wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Het gebruik van de weg ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting geluid' is uitsluitend toegestaan en mag uitsluitend worden voortgezet indien de wegverharding is uitgevoerd met stil asfalt of een daarmee wat betreft geluidreductie minimaal vergelijkbare wegverharding.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien via een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de geluidbelasting vanwege de weg op geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijking bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de aanwezige waarden, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen 4 tot en met 8 genoemde maten respectievelijk percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%; deze bepaling is niet van toepassing op de maatvoeringen ten aanzien van het b.v.o. zoals opgenomen in artikel 5;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen;
- d. het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van technische installaties, welke verband houden met openbare voorzieningen, zoals de gas- water- en energielevering, riolering en dergelijke, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m² en de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 8 m.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Enkelbestemming en dubbelbestemming

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming en secundair de regels van de enkelbestemming

15.2 Enkelbestemming en aanduiding

Waar een enkelbestemming samenvalt met een in artikel 13 opgenomen aanduiding geldt primair het bepaalde ten aanzien van de aanduiding en secundair de regels van de enkelbestemming

15.3 Dubbelbestemming en aanduiding

Waar een dubbelbestemming samenvalt met een in artikel 13 opgenomen aanduiding geldt primair het bepaalde ten aanzien van de aanduiding.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

16.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 met maximaal 10 %.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

16.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

16.4 Overgangsrecht gebruik

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

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.4, 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.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 16.4, 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.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

16.4 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar'.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

C05024.418437.0500