

## Inhoudsopgave

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	6

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

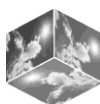
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	7
Artikel 4 Bedrijventerrein	8
Artikel 5 Groen	14
Artikel 6 Verkeer	16
Artikel 7 Water	18
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5	19
Artikel 9 Waarde - Archeologie 6	22
Artikel 10 Waterstaat - Waterlopen	25

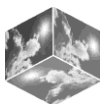
### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 16 Overige regels	29

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overangsrecht	30
Artikel 18 Slotregel	31





bp Hedel, Bedrijventerrein De Kampen  
vastgesteld 10 oktober 2013  
aanmaakdatum 28 oktober 2013

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1 plan:**

het bestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' van de gemeente Maasdriel.

**2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1017-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**3 aan- of uitbouw:**

een ruimte die aan het hoofdgebouw is gebouwd, die functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw, maar die ruimtelijk een ondergeschikte aanvulling vormt op het hoofdgebouw.

**4 aanduiding:**

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

**5 bebouwing:**

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

**6 bedrijf:**

een inrichting, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage B. van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

**7 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**8 bedrijfswoning:**

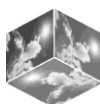
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

**9 begane grond:**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

**10 bedrijventerrein:**

terrein, waarop hoofdzakelijk de vestiging van bedrijven is toegestaan.



**11      bestand:**

- bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan.

**12      bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**13      bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

**14      bijgebouw:**

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

**15      bouwen:**

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

**16      bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**17      bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

**18      bouwperceel:**

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

**19      bouwvlak:**

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

**20      bouwwerk:**

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



## **21 bouwwijze:**

de wijze van bouwen van een bedrijfswoning, te weten een vrijstaande of geschakelde, grondgebonden woning, waarbij:

- a. in het geval van een vrijstaande bedrijfswoning, het hoofdgebouw van die woning niet begrensd wordt door scheidsmuren van een bedrijfsgebouw en niet door middel van een bijgebouw in verbinding staat met een bedrijfsgebouw;
- b. in het geval van een geschakelde bedrijfswoning, het hoofdgebouw van die woning niet begrensd wordt door scheidsmuren van een bedrijfsgebouw, maar wel door middel van een bijgebouw in verbinding staat met een bedrijfsgebouw.

## **22 detailhandel:**

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

## **23 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, alsmede tuinentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

## **24 gebouw:**

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

## **25 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting bij welke volgens de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

## **26 hoofdgebouw:**

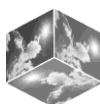
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

## **27 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

## **28 nevenactiviteit:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofd-functie op een bouwperceel.



**29 (openbare) nutsvoorziening:**

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

**30 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

**31 portiek:**

overdekte ruimte voor de ingang van een gebouw of leidend naar de ingang van een gebouw.

**1.32 reclamezuil**

zuil bedoeld voor het aanplakken van of anderszins afbeelden van reclame-uitingen.

**33 risicovolle inrichting:**

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

**34 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**35 serre:**

een overwegend uit glas bestaande overdekte gesloten uitbouw, die tenminste aan twee zijden transparant van karakter is.

**36 standplaats:**

een openbare (voor het publiek toegankelijke) en in de openlucht gelegen plaats voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, waarbij gebruik wordt gemaakt van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen, een stal of een tafel.

**37 tijdelijke werknemer:**

werknemer die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een bedrijf werkzaam is om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

**38 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de meest gezichtsbepalende gevel.



**39 webwinkel:**

een bedrijf dat zich toelegt op het (doen) thuisleveren van goederen op schriftelijke, telefonische of elektronische order van klanten en dat op de bedrijfslocatie geen directe contactmogelijkheden (balie, showroom, afhaalcentrum) met klanten biedt.

**40 zelfstandig kantoor**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verrichten van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij de dienstverlening niet ten dienste staat van en verbonden is aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormt.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

### **1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **5      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.

### **6      het bebouwingspercentage:**

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd.

### **7      de diepte van een woning:**

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning.

### **8      het peil:**

- in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein;
- in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein;
- in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg.





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3      Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2      Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

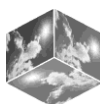
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen van openbaar nut mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoogte van gebouwen van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de hoogte van overkappingen met een open constructie en pergola's bedraagt maximaal 6 m en de oppervlakte per bouwperceel maximaal 10 m<sup>2</sup>.

#### 3.3      Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.



## **Artikel 4      Bedrijventerrein**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1    Algemeen*

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, ter plaatse van de aanduiding:
  - 'bedrijf tot en met categorie 2': uit de categorieën 1 en 2;
  - 'bedrijf tot en met categorie 3.1': uit de categorieën 1, 2 en 3.1;
  - 'bedrijf tot en met categorie 3.2': uit de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
  - 'bedrijf tot en met categorie 4.1': uit de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, als genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen, met uitzondering van:
    1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
    2. risicovolle inrichtingen, met uitzondering van bestaande risicovolle inrichtingen;
- b. watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie;
- c. wonen in een bedrijfswoning, mits de bedrijfswoning geen onevenredige beperkingen oplegt aan bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein en bij de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in de vorm van benzineservice-stations;
- e. webwinkels.

#### *4.1.2    Detailhandel*

Detailhandel is daarnaast toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij bedrijven, echter uitsluitend in producten die ter plaatse worden vervaardigd, be- of verwerkt.

#### *4.1.3    Beroep of bedrijf aan huis*

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is mogelijk in en/of bij bedrijfswoningen, mits het betreft activiteiten waarvan de invloed op de omgeving niet groter is dan de invloed van een bedrijf uit categorie 2, zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen.

#### *4.1.4    Kantoren*

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van bestaande locaties met zelfstandige kantoorvestigingen. Kantoren zijn wel toegestaan voor zover deze ten dienste staan van en verbonden zijn aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.

#### *4.1.5    Dienstverlening*

Dienstverlening is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van bestaande locaties waar sprake is van vergunde dienstverlening. Dienstverlening is wel toegestaan voor zover dit ten dienste staat van en verbonden is aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.



## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. bedrijfsgebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel, uitsluitend binnen het bouwvlak, onverminderd het bepaalde in 4.2.4 onder b.;
- c. bijgebouwen bij de bedrijfswoning, uitsluitend binnen het bouwvlak, onverminderd het bepaalde in 4.2.4 onder b.;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. overkappingen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- f. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80%, mits daarbij voldoende ruimte beschikbaar blijft voor parkeren en laden en lossen. Indien voor het betreffende bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een afwijkend bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat bebouwingspercentage als maximum;
- g. voor zover de bestaande bedrijfsgebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder f., is in afwijking hiervan het bestaande bebouwingspercentage van bedrijfsgebouwen toegestaan.

### 4.2.2 Bedrijfswoningen

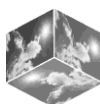
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de bouwwijze vrijstaand of geschakeld;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de breedte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°;
- g. voor zover de bestaande bedrijfswoningen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande inhoud, breedte, goothoogte en dakhelling van bedrijfswoningen toegestaan.

### 4.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- b. voor zover de bestaande bedrijfsgebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a., is in afwijking hiervan de bestaande bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toegestaan.



#### 4.2.4 *Bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 m te bedragen;
- b. op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke bedrijfswoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 m;
- c. op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder c. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- e. het in 4.2.1 onder f. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 m;
- g. voor zover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

#### 4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. per bedrijf zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan, met een maximale hoogte van 15 m;
- b. de hoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 3 m;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- d. silo's zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'silo', de hoogte van silo's bedraagt ten hoogste 12 m;
- e. de hoogte van reclamezuilen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- f. voor zover de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met e, zijn in afwijking hiervan de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### 4.2.6 *Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van overkappingen met een open constructie en pergola's bedraagt maximaal 6 m;



- b. de bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande, dat het in 4.2.1 onder f. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.

#### **4.3 Nadere eisen:**

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan:

- a. de afstand van de bebouwing tot de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. de situering van de voorgevels;
- c. de afscherming van zij- en/of achterterrein;
- d. de situering van de perceelsontsluiting, indien zulks noodzakelijk is:
  - 1. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en een waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
  - 2. voor de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### *4.4.1 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a. teneinde de bouwhoogte te vergroten met maximaal 10 %, mits:

- a. de ondernemer aan kan tonen dat een grotere bouwhoogte vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. het stedenbouwkundige beeld niet wordt aangetast;
- c. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat.

##### *4.4.2 Afwijken ten behoeve van een grotere hoogte van terreinafscheidingen*

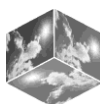
Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 teneinde de maximaal toegestane hoogte van terreinafscheidingen te vergroten, waarbij:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. het stedenbouwkundige beeld niet wordt aangetast;
- d. de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

##### *4.4.3 Afwijken ten behoeve van een grotere hoogte voor silo's*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 teneinde de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van silo's niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'silo', te vergroten, waarbij:

- a. de hoogte van silo's maximaal 12 meter mag bedragen;
- b. het stedenbouwkundige beeld niet wordt aangetast;
- c. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;



- d. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.5.1 Algemeen*

Het is verboden de binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' gelegen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. detailhandel, behoudens detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in de vorm van een benzineservicestation en detailhandel als nevenactiviteit van en gerelateerd aan het bedrijf;
- b. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- c. lawaaisporten;
- d. permanente bewoning, uitgezonderd in bedrijfswoningen.

##### *4.5.2 Parkeerterrein*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen uitsluitend gebruikt worden voor het parkeren van personenauto's.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.6.1 Afwijken ten behoeve van een hogere categorie van bedrijven*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1 onder a. teneinde bedrijven toe te staan uit een hogere categorie ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en/of 'bedrijf tot en met categorie 3.1', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de milieubelasting van het betreffende bedrijf op de omgeving is niet groter dan de milieubelasting van een bedrijf dat ter plaatse op basis van deze regels zonder afwijking is toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- d. bedrijven uit maximaal categorie 3.2, als genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen, dan wel daarmee vergelijkbare bedrijven, zijn toegestaan.

##### *4.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van toestaan vergelijkbare bedrijven*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 onder a. teneinde bedrijven toe te staan die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen, maar naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats;



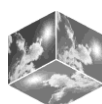
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

#### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *4.7.1 Wijziging in Verkeer*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van het verbeteren van de ontsluitingsstructuur, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- c. de regels van 'Artikel 6' van toepassing worden verklaard.



## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. paden en inritten;
  - c. kunstwerken;
  - d. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
  - e. watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie;
  - f. bestaande parkeervoorzieningen en inritten,
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Toegestane bouwwerken*

Op en in de gronden als bedoeld in 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van voorzieningen voor bewegwijzering en licht- en andere masten bedraagt maximaal 8 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1 Uit te voeren werken en werkzaamheden*

Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het (ver)graven, verruimen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- b. het dempen, verkleinen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### *5.3.2 Uitsluiting werken of werkzaamheden*

Het onder 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een vergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die betreffen het normale beheer en onderhoud.



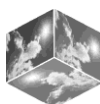


## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.4.1 *Wijziging in Verkeer*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van het verbeteren van de ontsluitingsstructuur, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- c. de regels van 'Artikel 6' van toepassing worden verklaard.



## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d.;
- e. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie;
- h. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen,

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Toegestane bouwwerken*

Op en in de gronden als bedoeld in 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van voorzieningen voor bewegwijzering en licht- en andere masten bedraagt maximaal 8 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 Uitvoeren werken of werkzaamheden*

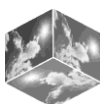
Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het (ver)graven, verruimen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### *6.3.2 Uitsluiting werken of werkzaamheden*

Het onder 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een vergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die betreffen het normale beheer en onderhoud.

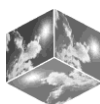


## 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.4.1 *Wijziging in Bedrijventerrein*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' ten behoeve van het verbeteren van de ontsluitingsstructuur, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en geurhinder blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- c. de regels van 'Artikel 4' van toepassing worden verklaard.



## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterretentievoorzieningen;
  - b. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
  - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug', een brug of overkluizing,
- met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, retentievoorzieningen e.d.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Toegestane bouwwerken*

Op de gronden als bedoeld in 7.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

#### *7.2.3 Brug/overkluizing*

Voor het aanleggen van een brug of overkluizing ter plaatse van de aanduiding 'brug' geldt de volgende regel:

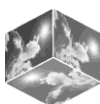
- a. de breedte van de brug of overkluizing bedraagt maximaal 12 m.

### **7.3 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *7.3.1 Wijziging in Verkeer*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van het verbeteren van de ontsluitingsstructuur, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- c. de regels van 'Artikel 6' van toepassing worden verklaard.



## **Artikel 8 Waarde - Archeologie 5**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen worden de voorrangsregels uit artikel 16.1 en 16.2 in acht genomen.

#### *8.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen 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.

#### *8.2.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen*

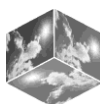
Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige. Indien uit het in 8.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

#### *8.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 8.2.2 is niet van toepassing:

- a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn of met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>.



### **8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.3.1 Omgevingsvergunning*

- a. het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
  6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een 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;
- d. voor zover de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- e. voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.



### 8.3.2 Uitzondering verbod

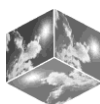
Het verbod als bedoeld in 8.3.1 is niet van toepassing:

- a. voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
- b. wanneer de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. indien met de werken en werkzaamheden mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. bij werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of daarop gericht zijn;
- e. bij werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;
- g. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- h. voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn of met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>.

### 8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
  1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.



## **Artikel 9      Waarde - Archeologie 6**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen worden de voorrangsregels uit artikel 16.1 en 16.2 in acht genomen.

#### *9.2.2    Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### *9.2.3    Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen*

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige. Indien uit het in 9.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

#### *9.2.4    Uitzondering*

Het bepaalde in 9.2.2 is niet van toepassing:

- a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn of met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>.

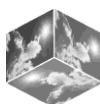




## **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *9.3.1 Omgevingsvergunning*

- a. het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 6 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
  6. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een 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;
- d. voor zover de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- e. voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.



### 9.3.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing:

- a. voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
- b. wanneer de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. indien met de werken en werkzaamheden mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. bij werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of daarop gericht zijn;
- e. bij werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;
- g. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- h. voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn of met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>.

### 9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
  1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.



## **Artikel 10      Waterstaat - Waterlopen**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

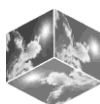
De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang, zijn primair bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

### **10.2    Bouwregels**

Op of in de gronden als bedoeld in 10.1 zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming, met een maximale hoogte van 1 m.

### **10.3    Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.



## 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 Strijdig gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor een seksinrichting;
- b. voor zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- c. voor het huisvesten van tijdelijke werknemers;
- d. voor het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. voor het houden van evenementen;
- f. voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- g. als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, dan wel voortvloeit uit de ter plaatse toegelaten bedrijfsvoering.

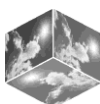
#### 12.2 Gebruik gronden voor standplaatsen

De voor het publiek toegankelijke gronden binnen het plan mogen worden gebruikt als standplaats.

### Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

#### 13.1 Wro-zone - bebouwd gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005.



## **Artikel 14      Algemene afwijkingsregels**

### **14.1      Algemene afwijking tot 10%**

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, middels een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

### **14.2      Algemene afwijking openbare nutsvoorziening, openbaar vervoer of weg- en railverkeer**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het weg- en railverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

### **14.3      Afwijken ten behoeve van mantelzorgvoorzieningen**

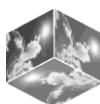
Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 12.1 onder b. vervatte verbod ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden. Bij de mantelzorgvoorziening mogen geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht. De bepaling over het maximaal oppervlak aan bijgebouwen, waaronder de mantelvoorziening, bij de woning blijft van kracht.

### **14.4      Afwijken ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 12.1 onder c. vervatte verbod ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, mits:

- a. huisvesting noodzakelijk is van ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers;
- b. de huisvesting uitsluitend op eigen terrein bij het bedrijf binnen de bedrijfswoning van de eigenaar/hoofdbewoner plaatsvindt;
- c. het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers de capaciteit van de bedrijfswoning conform de geldende regelgeving niet te boven gaat;
- d. de huisvesting geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg heeft of kan hebben;
- e. bestaande waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;



- f. geen dusdanige verkeersaantrekkende werking ontstaat of kan ontstaan, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- g. de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

#### **14.5 Afwijken ten behoeve van evenementen**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 12.1 onder e. vervatte verbod ten behoeve van het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- c. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- d. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- e. de belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

#### **14.6 Afwijken ten behoeve van een kinderdagverblijf**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 12.1 onder f. vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een kinderdagverblijf in en/of bij een bedrijfswoning, mits:

- a. de hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor het kinderdagverblijf maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. de verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan het kinderdagverblijf is gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik voor het brengen en halen van de kinderen de verkeersveiligheid niet in de weg staat;
- d. ten behoeve van het kinderdagverblijf in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- f. uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als kinderdagverblijf.



## **Artikel 15      Algemene wijzigingsregels**

### **15.1      Overschrijden bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het plan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee beoogd wordt een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## **Artikel 16      Overige regels**

### **16.1      Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen - enkelvoudige bestemmingen**

Voor zover voor gronden tevens een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks-, bouw-, omgevingsvergunnings- en wijzigingsregels van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de regels van de dubbelbestemming(en) en/of gebiedsaanduiding(en) in acht te worden genomen.

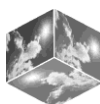
### **16.2      Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen onderling**

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van 'Artikel 8 Waarde - Archeologie 5' en 'Artikel 9 Waarde - Archeologie 6'
- b. in de tweede plaats de regels van 'Artikel 10 Waterstaat - Waterlopen';
- c. in de derde plaats de regels van 'Artikel 13.1 Wro-zone - bebouwd gebied'.

### **16.3      Andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

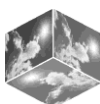
### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid 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 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen'

