

Stadshaven Nijkerk, fase 2

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bedrijventerrein	12
Artikel 4 Gemengd	16
Artikel 5 Groen	19
Artikel 6 Verkeer	21
Artikel 7 Water	23
Artikel 8 Wonen	24
Artikel 9 Waarde - Archeologie	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 11 Algemene bouwregels	32
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 15 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden	39
Artikel 16 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 17 Overgangsrecht	41
Artikel 18 Slotregel	42

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0201-0001 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.5 bebouwing

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

1.6 bed & breakfast

het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor Bed & Breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is;

1.7 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.8 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

1.9 *bestaand*

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.10 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 *bijbehorend bouwwerk*

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 *bouwen*

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

1.13 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.14 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.15 *bouwperceel*

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

1.16 *bouwvlak*

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

1.17 *bouwwerk*

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

1.18 *buitenopslag*

de opslag van goederen in de open lucht, dus niet in een gebouw;

1.19 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel en volumineuze en perifere detailhandel;

1.21 dienstverlenend bedrijf

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

1.22 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig kunnen zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidelijk 35 dB(A), danwel een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.24 exploitatiegebied

gebied als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 7c, elfde lid, onder c besluit uitvoering Crisis-en herstelwet.

1.25 gebouw

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

1.26 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.27 *geluidluwe gevel*

een gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid. In een geluidluwe gevel kunnen ramen en deuren worden geopend zonder dat daarbij veel geluid in de woning doordringt;

1.28 *geluidsruijnte*

equivalent geluidvermogen in dB(A)/m², waarbij de dagperiode loopt van 07.00 u - 19.00 u, de avondperiode van 19.00 u - 23.00 u en de nachtperiode van 23.00 u - 07.00 u.

1.29 *gestapeld*

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

1.30 *grondgebonden woning*

Een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.

1.31 *grootschalige detailhandel*

detailhandel, niet zijnde supermarkten, die naar aard en omvang van de aangeboden producten vergelijkbaar is met reguliere detailhandel maar waarvoor een minimaal bruto vloeroppervlak van 1.500 m² gewenst is;

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 *horeca(bedrijf)*

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.34 *huishouden*

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin voeren;

1.35 *Inpandig bijbehorend bouwwerk*

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

1.36 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering alleen geschiedt per post of koeriersdiensten;

1.37 kantoor

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

1.38 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, al dan niet gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.39 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.40 niet-woonactiviteiten aan huis

alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;

1.41 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, (stads)verwarming, drinkwater en telecommunicatiediensten, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede ten behoeve van riolering en (ondergrondse) afvalinzameling;

1.42 ondergeschikte horeca

een horecavoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie voor de consumptie van dranken en etenswaren, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;

1.43 overig bouwwerk

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

1.44 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;

1.45 *passantenhaven*

verzameling ligplaatsen die recreatievoertuigen de mogelijkheid bieden hun reis tijdelijk te onderbreken en-of te overnachten;

1.46 *perceelgrens*

de grens van een bouwperceel;

1.47 *peil*

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, 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 de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

1.48 *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

de **Staat van bedrijfsactiviteiten** die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.49 *seksinrichting*

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 *speelvoorziening*

voorziening gericht op het bieden van vrij en openbaar toegankelijke sport- en spelmogelijkheden voor met name kinderen en/of jeugd;

1.51 *splitsing*

het splitsen van één woning of woonlaag in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes;

1.52 *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 gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.53 *voorgevelrooilijn*

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel en de naar de weg gekeerde zijgevels van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.54 watergebonden detailhandel

dienstverlenende of detailhandelsbedrijven, die verwant zijn aan of gericht zijn op de watersport;

1.55 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen ter regulering en ondersteuning van de waterhuishouding, daaronder mede begrepen al dan niet ondergrondse bergbezinkbassins;

1.56 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.57 wonen

huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

1.58 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- b. *De bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. *De breedte van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- d. *De dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. *De goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk dakkapellen buiten beschouwing worden gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak minus de overstekende delen van het dak.
- f. *De inhoud van een bouwwerk:*
boven de begane grondvloer, tussen de binnenwerkse gevelvlakken, woningscheidende muren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders.
- g. *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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Bedrijventerrein ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens een bedrijf voor de productie en opslag (binnen en buiten) van drukreservoirs alsmede bijbehorende installaties, categorie 5.1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties;
- e. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. 'horecabedrijven tot en met categorie 2: toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van inrichtingen (horeca); .

met daarbij behorende:

- g. gebouwen (ondergronds/bovengronds);
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- i. tuinen;
- j. erven;
- k. terreinen;
- l. wegen en paden;
- m. wateren;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. geluidschermen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. parkeervoorzieningen (ondergronds/bovengronds);

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- s. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 juncto Bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- t. risicovolle inrichtingen;
- u. vuurwerkbedrijven;
- v. detailhandelsbedrijven.

3.2 Bouwregels

Op de voor ' Bedrijventerrein ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 80 bedragen;

- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' deze afstand 0 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen, dompeltorens en dergelijke mag niet meer dan 15 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'hoogte (m)' anders is aangegeven in welk geval de op de verbeelding aangegeven hoogte geldt als maximale bouwhoogte;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 3.2.1 onder c en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten;
- b. 3.2.3 onder b en worden toegestaan dat de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen, dompeltorens en dergelijke mag worden verhoogd tot niet meer dan 40 m;
- c. 3.2.3 onder c en worden toegestaan dat de hoogte van overige bouwwerken wordt verhoogd tot niet meer dan 25 m.

3.4.2 Afwegingskader

Een in 3.4 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 Specifieke gebruiksregel

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen dan wel laten bewonen van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen;
- b. buitenopslag op de bedrijfspercelen bij de in artikel 3.1 onder a bedoelde bedrijven.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Voor de gronden met de aanduiding 'bedrijf' geldt dat het gebruik van de gronden overeenkomstig artikel 3.1, sub c, uitsluitend is toegestaan, indien verzekerd is dat de bebouwing op de betreffende gronden zodanig wordt gesitueerd dat voldaan wordt aan de toegelaten geluidsruimte, zoals aangegeven in artikel 13.1.1.
- b. Voor de gronden met de aanduiding 'bedrijf' geldt dat het gebruik van de gronden overeenkomstig artikel 3.1, sub d, uitsluitend is toegestaan, indien verzekerd is dat:
 1. de bebouwing op de betreffende gronden zodanig wordt gesitueerd dat voldaan wordt aan de toegelaten geluidsruimte, zoals aangegeven in artikel 13.1.1.,
 2. de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,005 mol/ha/jaar, blijkens een Aeriusberekening.

3.5.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 3.5.1 is een strafbaar feit.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1:

- a. en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten of die volgens de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- b. ten behoeve van watergebonden detailhandel, mits:
 - voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de directe nabijheid van de desbetreffende percelen, waarbij wordt voldaan aan de normen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021 - 2026, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021 of diens rechtsopvolger.
 - geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. ten behoeve van de hier onder 1 en 2 genoemde vormen van detailhandel met dien verstande dat voor alle vormen van detailhandel geldt dat:
 - aangetoond dient te worden dat de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
 - thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden is;
 - geen strijdigheid mag ontstaan met de algemeen geldende milieuregelgeving;
 - voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de directe nabijheid van de desbetreffende percelen, waarbij wordt voldaan aan de normen

zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021 - 2026, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021 of diens rechtsopvolger.

- bij nieuw- of herbouw een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing dient plaats te vinden;
 - geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij groothandel niet is toegestaan;
1. voor internetdetailhandel in aanvulling op het bepaalde in 3.6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - de levering van goederen uitsluitend mag plaatsvinden via post of koeriersdiensten;
 - het volledige assortiment uitsluitend mag zijn te bezichtigen via internet of (post)catalogus;
 - een showroom op het bedrijventerrein niet is toegestaan;
 2. voor ondergeschikte detailhandel in aanvulling op het bepaalde in 3.6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - de detailhandel in directe relatie met de bedrijfsvoering dient te staan;
 - maximaal 20% van de totale netto vloeroppervlakte van het bedrijf mag worden aangewend voor ondergeschikte detailhandel, waarbij een oppervlakte van 300 m² niet mag worden overschreden;
 - de detailhandel dient plaats te vinden in een van de rest van het bedrijf afgesloten ruimte;

3.6.2 *Afwegingskader*

Een in 3.6 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Gemengd**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen;
- b. uitsluitend op de begane grond de volgende functies:
 - 1. horeca(bedrijven) in horecacategorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van inrichtingen (horeca);
 - 2. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 3. kantoren met baliefunctie;
 - 4. maatschappelijke voorzieningen;
 - 5. havenkantoor/sanitairvoorzieningen;
 - 6. watergebonden detailhandel en watergebonden dagrecreatieve functies, zoals bootverhuur;
- c. groenvoorzieningen;
met daarbij behorende:
 - d. gebouwen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. tuinen;
 - h. erven;
 - i. terreinen;
 - j. water;
 - k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Gemengd**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan het aangegeven aantal bouwlagen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen minimaal het aangegeven aantal bouwlagen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogten;
- f. voor zover de toetspunten van gevels in paragraaf 5.1 van het akoestisch onderzoek industrielawaai, zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels, in rood zijn aangegeven, is het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afschermdende bebouwing of het toepassen van maatregelen, zoals vliesgevels verhoogde balkonschermen, de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen lager of gelijk is aan de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- g. voor de woningen die zijn gelegen op een hoogte van meer dan 40 m. is het bouwen van woningen en andere geurige gebouwen uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als

gesloten gevel, zonder openingen, tenzij is aangetoond dat een andere manier een aanvaardbaar geurniveau van maximaal 2,8 O_{Ue}/m³ als 98 percentiel wordt bereikt.

4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Bijbehorende bouwwerken uitsluitend inpandig in het hoofdgebouw worden opgericht.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1,00 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m.

4.2.4 *Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen zoals bedoeld in lid 4.2 wordt slechts verleend indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het in Bijlage 3 opgenomen Beeldkwaliteitsplan, wordt voldaan.

4.3 *Nadere eisen*

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

4.4 *Specifieke gebruiksregels*

4.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van bijgebouwen;
- b. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. de splitsing van een woning.

4.4.2 *Parkeerplaatsen*

Bij verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen, zoals bedoeld in lid 4.2, dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners worden gerealiseerd, in het licht van het aantal en doelgroepen van de woningen.

4.4.3 Minimale en maximale oppervlakte niet woonfuncties op begane grond

De minimale en maximale bruto vloeroppervlakte van de niet woonfuncties, zoals bedoeld in artikel 4.1, onder b. bedragen per deelgebied als volgt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - gebied B1' minimaal 300 m² en maximaal 450 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - gebied B2' minimaal 200 m² en maximaal 300 m² ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gebied C' minimaal 400 m² en maximaal 600 m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het gebruik voor **niet-woonactiviteiten aan huis**, met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder milieucategorie 1 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. niet meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf wordt gebruikt voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
- c. alleen de bewoner(s) van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooiën;
- d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- g. de niet-woonactiviteiten leidt niet tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- h. de niet-woonactiviteiten geen belemmering oplevert voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
- i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis op eigen terrein wordt geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
- j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

4.5.2 Afwegingskader

Een in 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bereikbaarheid niet-woonfuncties;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een havenkantoor/sanitairgebouw voor de haven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – havenhuis';
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is op de vierde bouwlaag en daarboven wonen toegestaan;

met daarbij behorende:

- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. waterberging;
- g. trappartijen, steigers;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen zijn toegestaan in de vorm van een havenkantoorgebouw zoals bedoeld in artikel 5.1 onder b, met een oppervlakte van ten hoogste 250 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m.
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is op de vierde bouwlaag en daarboven het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming Gemengd toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrasoverkappingen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de oppervlakte van terrasoverkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.

5.2.3 Overstekende balkons en andere ondergeschikte delen van bouwwerken

Het overschrijden van de bestemmingsgrenzen vanuit de bestemming Gemengd voor balkons; (hoek)erkers; bordessen; galerijen; luifels; buitentrappen; reclame en uitvalschermen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken behorende bij gebouwen in de bestemming Gemengd is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' toegestaan:

5.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een wijk- en buurtontsluitingsfunctie;
- b. uitsluitend een parkeerterrein of parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten als onderdeel van
- d. toegangen tot de gebouwde geparkeerde voorzieningen;
- e. tuinen voor aangrenzende woningen.

met daarbij behorende:

- f. voet- en/of fietspaden;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. straatmeubilair;
- n. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,50 m bedraagt.

6.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1, en 6.2 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' aan de Nijverheidsstraat publieke functies worden gevestigd, die een relatie hebben met de parkeerfunctie, zoals een een verhuurlocatie van fietsen, met een maximale oppervlakte van .250 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m.

6.4.2 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien is aangetoond dat

- a. aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het in in het in bijlage 3 opgenomen Beeldkwaliteitsplan, wordt voldaan, en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Water'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;
- d. een passantenhaven met bijbehorende aanlegvoorzieningen en steigers;
met daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. trappartijen, steigers;
- g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- h. dammen;
- i. duikers.

7.2 Bouwregels

Op de voor **'Water'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt.

7.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen -gebied B: maximaal 20 grondgebonden woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen -gebied C: maximaal 20 grondgebonden woningen zijn toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen -gebied D: maximaal 40 grondgebonden woningen zijn toegestaan;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen -gebied E: maximaal 50 grondgebonden woningen zijn toegestaan.

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. inpandige parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. tuinen;
- i. erven.

8.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' mogen hoofdgebouwen uitsluitend als grondgebonden woningen worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan het aangegeven aantal bouwlagen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen minimaal het aangegeven aantal bouwlagen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogten;
- g. het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen met een gevel aan de Nijverheidsstraat, de Bruins Slotlaan of de Ardeschstraat is uitsluitend toegestaan indien aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning is aangetoond dat deze een geluidluwe gevel hebben, waar het geluid van het wegverkeer niet hoger dan 48 dB na aftrek is.
- h. voor zover de toetspunten van gevels in het akoestisch onderzoek industrielawaai, zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels, als zodanig zijn aangegeven, is het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afschermende

bebouwing of het toepassen van maatregelen, zoals vliesgevels verhoogde balkonscheremen, de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen lager of gelijk is aan de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij niet gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak bedraagt per hoofdgebouw 70 m² mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd;
- c. de goothoogte van een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten';
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2,00 m van de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2,00 m van de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet meer dan 5,00 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1,00 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m.

8.2.4 Voorwaardelijke verplichting Beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het in bijlage 3 opgenomen Beeldkwaliteitsplan, wordt voldaan.

8.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

8.4 *Afwijken van de bouwregels*

8.4.1 *Omgevingsvergunning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 8.2.1, onder d of e en worden toegestaan dat een aantal bouwlagen wordt toegepast in overeenstemming met het maximum respectievelijk minimum aantal bouwlagen dat op grond van artikel 8.2.1, onder d of e is toegelaten op aangrenzende gronden.

8.4.2 *Afwegingskader*

Een in artikel 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. voor gronden met ten hoogste een oppervlakte van 20% van de oppervlakte van de gezamenlijke aangrenzende gronden waarop dat aantal bouwlagen op grond van artikel 8.2.1, onder d of e, is toegelaten;
- b. indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het in bijlage 3 opgenomen Beeldkwaliteitsplan, wordt voldaan.

8.5 *Specifieke gebruiksregels*

8.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. de splitsing van een woning.

8.5.2 *Parkeerplaatsen*

Bij verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen, zoals bedoeld in lid 8.2, dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners worden gerealiseerd, in het licht van het aantal en doelgroepen van de woningen, en in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2021 - 2026, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021 of diens rechtsopvolger.

8.5.3 *Openbaar toegankelijke binnenplaatsen*

Binnen de bestemming dienen openbaar toegankelijke binnenplaatsen te worden aangelegd welke een minimale omvang hebben:

- a. ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gebied B: 700 m²;
- b. ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gebied C: 1.400 m²;
- c. ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gebied D: 700 m².

8.5.4 *Voorwaardelijke verplichting Welp*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gebied E' wordt slechts verleend als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A).

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het gebruik voor **niet-woonactiviteiten aan huis**, met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder milieucategorie 1 van van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. niet meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf wordt gebruikt voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
- c. alleen de bewoner(s) van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooiën;
- d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- g. de niet-woonactiviteiten leidt niet tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- h. de niet-woonactiviteiten geen belemmering oplevert voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
- i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis op eigen terrein wordt geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
- j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

8.6.2 Afwegingskader

Een in 8.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bereikbaarheid niet-woonfuncties;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming van de aanwezige archeologische waarden in de bodem dan wel de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie' gelden de volgende regels:

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 3': 30 m² en 0,3 m;
- c. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende regels:

- a. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente;
- b. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid 9.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage. Op basis van het advies van een archeologisch deskundige kan van de vermelde diepte worden afgeweken op basis van de vastgestelde archeologische beleidskaart;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van houtopstanden;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 9.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

9.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in sublid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken, voor zover deze plaatsvinden ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 1. 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 m;
 - 2. 'specifieke vorm van waarde - 3': 30 m² en 0,3 m;
- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
- c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 9.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing

van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing heeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 *bestaande afwijkingen*

Afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en die zijn toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime, mogen gehandhaafd worden.

11.2 *Maximum aantal woningen*

Het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt 573.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 *Strijdig gebruik*

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

12.2 *Toegestaan gebruik*

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

12.3 *Parkeernormen*

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

12.4 *Woningbouwcategorieën*

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient minimaal 35% van de woningen in de categorie sociale huurwoning te worden gebouwd en in stand gehouden.

12.5 *Kostenverhaal en locatie-eisen*

- a. de kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien;
- b. het exploitatiegebied is zodanig aangewezen op de verbeelding;
- c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12 eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 *industrieterrein Wgh*

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'industrieterrein Wgh' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, met dien verstande dat de geluidsruimte niet meer mag bedragen dan aangegeven in artikel 13.1.3.

13.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies.

13.1.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de gronden mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de aangegeven geluidszone wordt vergroot.
- b. Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden dat een grotere geluidsruimte tot gevolg heeft dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf':
 - 61,2 dB(A) per m² in de dagperiode;
 - 57,7 dB(A) per m² in de avondperiode;
 - 34,3 dB(A) per m² in de nachtperiode.
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2':
 - 50 dB(A) per m² in de dagperiode;
 - 45 dB(A) per m² in de avondperiode;
 - 40 dB(A) per m² in de nachtperiode.

13.1.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de beschikbare geluidruimte zal plaatsvinden.

13.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de geluidruimte, zoals benoemd in artikel 13.1.3, onder b, wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

13.2 geluidzone - industrie

13.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

13.2.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidgevoelige terreinen worden aangelegd.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet:
 1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot het industrieterrein niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of aanleg van geluidsgevoelige terreinen een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een maatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
 4. indien de naar het gezoneerde industrieterrein gekeerde gevel van de woning of van het andere geluidsgevoelige gebouw voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 50 dB(A)).

13.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

13.3 overige zone - correctie milieucategorie

Voor de locaties met de aanduiding 'overige zone – correctie milieucategorie' blijft de geldende bestemmingsregeling in stand, met dien verstande dat de maximale milieucategorie zoveel bedraagt als op de verbeelding is aangegeven.

13.4 overige zone - correctie bestemmingsregeling

Voor de locaties met de aanduiding 'overige zone – correctie bestemmingsregeling' blijft de geldende bestemmingsregeling in stand, met dien verstande dat deze regels als volgt worden aangepast:

- a. In artikel 5.1 onder ae van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' wordt de volgende zinssnede toegevoegd: 'met uitzondering van RoboGas – zoals opgenomen in de 'Lijst specifieke bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 3.
- b. In bijlage 3 van de planregels 'Lijst specifieke bedrijven' van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' worden de punten 1 en 2 als volgt gewijzigd:

1. Tankbouw Rootselaar, Nijverheidsstraat 10-14, 27, 33, 39, 39 en 39a, een bedrijf voor de productie en opslag (binnen en buiten) van drukreservoirs alsmede bijbehorende installaties, categorie 5.1
2. RoboGas, Gildenstraat 18-18a en 20 en Nijverheidsstraat 39 en (gedeeltelijk) 39a, leverancier van propaangas in zowel gasflessen voor kleinverbruik als in grote tanks voor bulkverbruik. Tevens gas:, categorie 4.2.

Bovenstaande regeling is van toepassing op de percelen zoals aangegeven op de kaart, zoals opgenomen in bijlage 5.

13.5 Wetgevingszone - exploitatiegebied

Ten aanzien van het exploitatiegebied is het bepaalde in artikel 12.5 van toepassing.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Bed & breakfast

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van het toestaan van bed & breakfast, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', indien voldaan wordt aan de navolgende eisen:

- a. niet meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw, de bijbehorende bouwwerken en van het erf wordt gebruikt voor niet-woonactiviteiten aan huis met niet meer dan 60 m²;
- b. de bed & breakfastvoorziening moet in functionele zin een ondergeschikte activiteit zijn;
- c. de voorziening functioneert door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering niet als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- d. de bed & breakfast biedt aan niet meer dan zes personen ruimte;
- e. parkeren door bewoners en gasten vindt uitsluitend plaats op eigen terrein;
- f. er ontstaat geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

14.2 Algemene afwijkingen

14.2.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de aangegeven aanduidingen, bestemmings- en bouwgrenzen door het overschrijden van de aanduidingen, bestemmings- en bouwgrenzen met maximaal 10% van het aanduidingsvlak, bestemmingsvlak of bouwvlak en daarbij de grenzen met niet meer dan 10,00 m worden overschreden;
- c. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat deze worden verhoogd met niet meer dan 1,50 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- g. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden -mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden- door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over niet meer dan de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- h. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- i. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

14.2.2 Afwegingskader

Een in sublid 14.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 15 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

15.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de aanwezige houtopstanden te vellen of rooien.

15.2 *Toelaatbaarheid*

Het vellen of rooien zoals bedoeld in artikel 15.1 is slechts toelaatbaar als uit onderzoek is gebleken dat er zich in de houtopstanden geen beschermde soorten op grond van de Wet natuurbescherming bevinden of beschermde functies van de houtopstanden worden aangetast.

15.3 *Uitzondering verbod*

Er is geen omgevingsvergunning nodig, zoals bedoeld in artikel 15.1 indien een ontheffing is verkregen op grond van de Wet natuurbescherming van Gedeputeerde Staten van Gelderland en verzekerd is dat de daarin opgenomen maatregelen zijn of worden uitgevoerd.

Artikel 16 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de woningen Ardeschstraat 4 en 6 en Nijverheidstraat 6 te slopen.

16.2 *Toelaatbaarheid*

Het slopen zoals bedoeld in artikel 16.1 is slechts toelaatbaar als uit onderzoek is gebleken dat er zich in de woningen geen beschermde soorten op grond van de Wet natuurbescherming bevinden.

16.3 *Uitzondering verbod*

Er is geen omgevingsvergunning nodig, zoals bedoeld in artikel 16.1 indien een ontheffing is verkregen op grond van de Wet natuurbescherming van Gedeputeerde Staten van Gelderland en verzekerd is dat de daarin opgenomen maatregelen zijn of worden uitgevoerd.

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,
 - 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van 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 'Stadshaven Nijkerk, fase 2'.