

Bestemmingsplan BAT-terrein

NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-ON01

April 2012



Bestemmingsplan BAT-terrein

Datum April 2012

Gemeente Zevenaar

Webadres gemeente www.zevenaar.nl

Contactpersoon Dhr. W. Geurts

Opdrachtgever

Contactpersoon

IDN bestemmingsplan NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-ON01

Plan gemaakt door Projectburo BV

Contactpersoon Mevr. L. Timmermans

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Bestemmingen	9
Artikel 3 Gemengd - 1	9
Artikel 4 Gemengd - 2	11
Artikel 5 Gemengd - 3	13
Artikel 6 Groen	15
Artikel 7 Groen - Beplantingstrook	16
Artikel 8 Verkeer	17
Artikel 9 Water	18
Artikel 10 Woongebied - 1	19
Artikel 11 Woongebied - 2	21
Dubbelbestemmingen	23
Artikel 12 Waarde - Archeologie	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling	25
Artikel 14 Algemene bouwregels	25
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 18 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 19 Overgangsrecht	28
Artikel 20 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "BAT-terrein" van de gemeente Zevenaar.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand GML-bestand NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-ON01 met de bijbehorende regels .

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 archeologische verwachtingswaarde:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.6 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relicten.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.9 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is en afwijkt van het plan tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met dak. Onder dit begrip vallen derhalve aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.13 bodemingreep:

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond, waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en/of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van nieuwe en/of het vervangen en/of het uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen, die op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m), zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouwen en kappen; daarbij zijn de bovenkanten van de afgewerkte vloeren bepalend voor de hoogteligging.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 bruto vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.22 evenement:

voor het publiek toegankelijke activiteiten van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen.

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

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

1.25 horeca:

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.26 kantoor:

een gebouw, zonder of met ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen.

1.27 Landschappelijke beplanting:

beplanting in de vorm van singels bestaande uit inheems plantgoed, waaronder struwelen van mei- en sleedoorn afgewisseld met bomen van de soorten elzen, eiken, essen of iepen.

1.28m:

meter.

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen zoals bijvoorbeeld ten behoeve van religie, het verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg, woonzorg en openbare en bijzondere dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.30 mantelzorg:

zorg die een persoon, zonder dat die persoon daarvoor betaald wordt, meer dan 8 uur per week of langer dan 3 maanden, draagt voor een chronisch ziek, gehandicapt of hulpbehoevend familielid.

1.31 minder traditionele woonvorm:

een groep personen die gezamenlijk een woning bewoont en waarbij sprake is van een onderlinge emotionele band en/of van een situatie waarin de woning (mede) wordt gebruikt om haar bewoners professionele begeleiding of zorg te bieden.

1.32 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.33 peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein waarbij dat aansluitende terrein wordt opgedeeld in vlakken van 10m² en de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein per te onderscheiden vlak van 10m² bepaald wordt.

1.34 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, escortbedrijf;
- b. sekswinkel, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon;
- c. al of niet in combinatie met elkaar.

1.35 spoorweg:

weg bestemd voor verkeer over spoorstaven of geleiderails.

1.36 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.

1.37 voorgevelrooilijn:

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens.

1.38 voorzieningen voor cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder: filmhuis, muziekscholen, muziektheater, cultureel centrum, ateliers, galleries, musea, studio, theater en daarbij horende facilitaire ruimten, zoals werkplaatsen, decorbouw en naaiateliers. Een en ander met inbegrip van ondergeschikte horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen.

1.39 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten). Onder weg wordt niet verstaan achterpaden bij woningen, waaronder brandgangen.

1.40 wijziging/wijzigen:

een wijziging/het wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.41 woning:

een complex van intern met elkaar in verbinden staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, bestemd voor de huisvesting van één huishouden, danwel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

1.42 woonzorg:

een woning waarin ondersteuning voor de dagelijkse levensbehoefte en/of zorg op maat wordt verleend aan hulpbehoevenden zoals ouderen, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of daarmee vergelijkbare categorieën.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. in afwijking van het onder a gestelde, geldt dat bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk dakkapellen / dakopbouwen buiten beschouwing worden gelaten, behoudens dakkapellen / dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel / dakopbouw.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 ondergeschikte onderdelen:

- a. bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bebouwings- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
- b. bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van plaatselijke verhogingen, zoals liftschachten, lichtkappen en installatieonderdelen van de koude warmteopslag buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte of dat deze ontworpen elementen in samenhang met het gevelontwerp zijn bepaalt.

2.7 diepte:

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep waarbij de diepte bij toepassing van begrip 1.35 onder c gemeten dient te worden per te onderscheiden vlak van 10m².

2.8 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied binnen de buitenwerkse grens van de grondwerkzaamheden opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. bewoning in grondgebonden en niet-grondgebonden woningen met de daartoe nodige gebouwen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, alsmede ondergrondse parkeervoorzieningen, geluidafschermdende voorzieningen en voorzieningen voor regenwaterretentie;
- b. het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning, in voorkomend geval, niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en in ieder geval niet meer dan 75m²;
- c. kantoren en voorzieningen voor cultuur en ontspanning, met bijbehorende, daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen, waaronder wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 3.1 sub a, b en c bedoelde doeleinden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het aantal woningen per ha mag niet meer bedragen dan 45;
- c. de goothoogte en bouwhoogten van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**', is aangegeven;
- d. van overige gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken bij een grondgebonden woning, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,25 m en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.2 bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken bij een grondgebonden woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag bij elke woning niet meer bedragen dan 60 m².

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van palen, masten, verkeerstekens, technische installaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 3.1 sub a, en voor de doeleinden als bedoeld in lid 3.1 sub c, voor 1 januari 2015;
- b. het gebruik
- c. het gebruik van de gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 3.1 sub a, indien niet voorzien is in geluidwerende voorzieningen voor de zuidelijk van het plangebied gelegen spoorweg;
- d. het gebruik voor bewoning indien niet voorzien wordt in tenminste 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 0,6 parkeerplaats per niet-grondgebonden woning;
- e. het gebruik voor kantoren indien niet voorzien wordt in tenminste 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte.

3.4 afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.3 sub c en d, indien strikte toepassing van deze bepalingen zou leiden tot het gebruik van gronden voor een zodanig aantal parkeerplaatsen, dat daardoor de werkelijke behoefte ver zal worden overschreden.

3.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 3.1. bedoelde gronden tevens detailhandel toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat uit een daartoe opgesteld onderzoek blijkt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld.
- b. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. dat het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten zeker is gesteld.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning, met daarbij behorende, daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen;
- b. verkeersvoorzieningen, waaronder wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - verbindingsspad**' de gronden mede zijn bestemd voor voetgangersverkeer.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen, ten behoeve van de in lid 4.1. sub a bedoelde bestemming, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag, per bouwvlak, ten hoogste 100% bedragen of indien en ten hoogste zoveel als aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**';
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**', is aangegeven;
- d. de goothoogte en bouwhoogten van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**', is aangegeven;
- e. van bijbehorende bouwwerken mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,25 m en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van palen, masten, verkeerstekens, technische installaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1 grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan om een grotere bouwhoogte van 15 meter toe te staan over een maximaal oppervlakte van 1500 m² en 5 meter achter de gevellijn is gelegen.

4.3.2 voorwaarden voor de afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

4.4 afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan door de aanduiding **'specifieke vorm van verkeer - verbindingspad'** te verplaatsen over een afstand van ten hoogste 20 m, mits de verbinding voor voetgangersverkeer als zodanig gehandhaafd blijft.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. bewoning in grondgebonden en niet-grondgebonden woningen met de daartoe nodige gebouwen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, alsmede ondergrondse parkeervoorzieningen, geluidafschermdende voorzieningen en voorzieningen voor regenwaterretentie;
- b. het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning, in voorkomend geval, niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en in ieder geval niet meer dan 75m²;
- c. kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning, met bijbehorende, daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen, waaronder wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 5.1 sub a, b en c bedoelde doeleinden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het aantal woningen per ha mag niet meer bedragen dan 45;
- c. de goothoogte en bouwhoogten van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**', is aangegeven;
- d. van overige gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken bij een grondgebonden woning, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,25 m en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.2 bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken bij een grondgebonden woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag bij elke woning niet meer bedragen dan 60 m².

5.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van palen, masten, verkeerstekens, technische installaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 5.1 sub a, en voor de doeleinden als bedoeld in lid 5.1 sub c, voor 1 januari 2015;
- b. het gebruik voor bewoning indien niet voorzien wordt in tenminste 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 0,6 parkeerplaats per niet-grondgebonden woning;
- c. het gebruik voor kantoren indien niet voorzien wordt in tenminste 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto

- vloeroppervlakte;
- d. het gebruik van maatschappelijke voorzieningen indien niet voorzien wordt in tenminste 0,5 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte;
 - e. het gebruik voor cultuur en ontspanning indien niet voorzien wordt in tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte.

5.4 afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 5.3 sub b, sub c, sub d of sub e indien strikte toepassing van deze bepalingen zou leiden tot het gebruik van gronden voor een zodanig aantal parkeerplaatsen, dat daardoor de werkelijke behoefte ver zal worden overschreden.

5.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 5.1. bedoelde gronden tevens detailhandel toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat uit een daartoe opgesteld onderzoek blijkt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld.
- b. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. dat het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten zeker is gesteld.

Artikel 6 Groen

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorziening , plantsoen en park, ecologische beplantingen daaronder mede begrepen;
- b. voet- en fietspaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
- c. wegen voor autoverkeer;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de regenwaterretentie daaronder mede begrepen; met dien verstande dat:
- f. ter plaatse van de aanduiding '**geluidwal**', de gronden tevens zijn bestemd voor een geluidwerende voorziening;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**water**' de gronden tevens zijn bestemd voor het bovengronds brengen van de in het plangebied aanwezige A-watrgang waarbij het oppervlak aan water ten minste 1250 m² dient te bedragen en waarbij ter weerszijde van de watrgang een beschermingszone met een breedte van 5 meter in acht wordt genomen ter bescherming, beheer en verbetering van de watrgang.
- h. ter plaatse van de aanduiding '**natuur**' de gronden tevens zijn bestemd voor instandhouding danwel herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden

Tot natuurwaarden en landschappelijke waarden die eigen zijn aan de in lid 6.1.g bedoelde gronden worden gerekend:

- a. flora: opgaande beplantingen met als meest kenmerkende boomsoorten elzen, eiken, essen en iepen met bijbehorende onderbegroeiing en/of water- en rietvegetaties;
- b. fauna: diersoorten die zijn gebonden aan opgaande beplantingen (zoals zang- en roofvogels en kleine zoogdieren).

6.2 bouwregels

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

6.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m, behoudens bouwwerken zoals beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen waarvan de bouwhoogte niet mag bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van palen, masten, verkeerstekens, technische installaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 7 m.

6.3 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik als bedoeld in lid 6.1 sub c met een groter oppervlak dan 750 m².

Artikel 7 Groen - Beplantingstrook

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - Beplantingsstrook" aangewezen gronden zijn bestemd voor landschappelijke beplanting ter afscherming van terreinen die naar de aard van hun bestemming inpassing behoeven door opgaand groen.

7.2 bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals terreinafscheidingen worden gebouwd.

7.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m, behoudens van palen, masten en verkeerstekens, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m.

Artikel 8 Verkeer

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- b. bermen, groen- en speelvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeven van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
- d. watergangen en -partijen;
- e. voorzieningen voor nutsvoorzieningen, zoals buis- en kabelleidingen;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair.

8.2 bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m, behoudens van palen, masten en verkeerstekens, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m.

Artikel 9 Water

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en -partijen met daarbij behorende taluds en oevers;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
- c. overige voorzieningen zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen en kunstobjecten; uitgezonderd zijn steigers en andere aanlegplaatsen.

9.2 bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

9.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m, behoudens van palen, masten en verkeerstekens, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m.

Artikel 10 Woongebied - 1

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied -1' aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen met de daartoe nodige gebouwen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede geluidafschermdende voorzieningen en voorzieningen voor regenwaterretentie;
- b. woningen voor minder traditionele woonvormen waarbij het aantal woningen maximaal 25% van het totaal aantal woningen mag beslaan;
- c. het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning, in voorkomend geval, niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en in ieder geval niet meer dan 100 m².

10.2 bouwregels

10.2.1 algemeen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 10.1 sub a en b bedoelde doeleinden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het aantal woningen per ha mag niet meer bedragen dan 20.

10.2.2 hoofdgebouw ten behoeve van bewoning

Hoofdgebouw ten behoeve van bewoning moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de maximale bouwhoogte / goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte / goothoogte (m)**' is aangegeven;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen mag nergens minder dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 160 m² bedragen.

10.2.3 bijbehorende bouwwerken bij een woning

Bijbehorende bouwwerken bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 1. 60 m² bij percelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 2. 100 m² bij percelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m².

10.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een woning

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn en op ten minste 1 m van de weg of het openbaar groen mag niet meer bedragen dan 3 m behoudens vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

10.2.5 bouwwerken, niet behorende bij een woning

Bouwwerken niet behorende bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, behoudens van palen, masten en verkeerstekens,

- waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b. nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, enabri's, tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 30 m².

10.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het bouwen van één voor bewoning bestemd gebouw in een compacte bouwvorm voor niet grondgebonden woningen met een maximum bouwhoogte van 18 m en een maximum bebouwd oppervlak van 600 m².

10.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 10.1 sub a, voor 1 januari 2020
- b. het gebruik van de gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 10.1 sub a, indien niet voorzien is in geluidwerende voorzieningen voor de zuidelijk van het plangebied gelegen spoorweg;
- c. het gebruik voor bewoning indien niet voorzien wordt in tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf;
- d. het gebruik van de gronden voor bewoning over meer dan 80% van het bestemmingsvlak, groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk aansluitend aan de bestemming Groen te worden gerealiseerd.

10.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 10.1. bedoelde gronden tevens minder traditionele woonvormen toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat het stedenbouwkundig beeld van het masterplan wordt gerespecteerd;
- b. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. dat het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten zeker is gesteld.

Artikel 11 Woongebied - 2

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied -2' aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. grondgebonden en niet-grondgebonden woningen met de daartoe nodige gebouwen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede geluidafschermdende voorzieningen en voorzieningen voor regenwaterretentie;
- b. woningen voor minder traditionele woonvormen waarbij het aantal woningen maximaal 25% van het totaal aantal woningen mag beslaan;
- c. het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning, in voorkomend geval, niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en in ieder geval niet meer dan 75m².

11.2 bouwregels

11.2.1 algemeen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 11.1 sub a en b bedoelde doeleinden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het aantal woningen per ha mag niet meer bedragen dan 40.

11.2.2 hoofdgebouwen ten behoeve van bewoning

Hoofdgebouw ten behoeve van bewoning moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de maximale bouwhoogte / goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte / goothoogte (m)**' is aangegeven;

11.2.3 bijbehorende bouwwerken bij een woning

Bijbehorende bouwwerken bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 1. 60 m² bij percelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 2. 100 m² bij percelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m².

11.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een woning

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn en op ten minste 1 m van de weg of het openbaar groen mag niet meer bedragen dan 3 m behoudens vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

11.2.5 bouwwerken, niet behorende bij een woning

Bouwwerken niet behorende bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, behoudens van palen, masten en verkeerstekens, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b. nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, en

abri's, tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 30 m².

11.3 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 11.1 sub a, voor 1 januari 2020
- b. het gebruik van de gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 11.1 sub a, indien niet voorzien is in geluidwerende voorzieningen voor de zuidelijk van het plangebied gelegen spoorweg;
- c. het gebruik voor bewoning indien niet voorzien wordt in tenminste 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 0,6 parkeerplaats per niet-grondgebonden woning.

11.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 11.1. bedoelde gronden tevens minder traditionele woonvormen toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat het stedenbouwkundig beeld van het masterplan wordt gerespecteerd;
- b. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. dat het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten zeker is gesteld.

Dubbelbestemmingen

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

12.2 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.2.1 begrenzing

Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde': voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 0,3 m;
- 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting': voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m;
- 'specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting': voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m;
- 'specifieke vorm van waarde - oppervlaktewater': voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m waarbij geldt dat gebieden waar de waterdiepte groter is dan 1,50 m buiten beschouwing blijven.

12.2.2 verlenen van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 12.2.1 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 dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

12.2.3 onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen, kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

12.2.4 verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door:

- de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in lid 12.2.1 betrekking op hebben te vergroten en/of te

- veranderen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is; of
- b. de oppervlaktes en/of dieptes als genoemd in lid 12.2.1 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 afwijkingen bestaande bouw

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

14.2 bestaand bebouwingspercentage

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 vormen van verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of de opstallen te behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

15.2 toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige en incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarde: niet meer dan 3 per jaar per locatie en per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer;

- c. het bestaande bedrijf/de bestaande bedrijven, waarvan de activiteiten bestaan uit de opslag van tabak en daarvan vervaardigde rookwaren met bijbehorende activiteiten zoals kantoren met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
- d. mantelzorg.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefoocellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 30 m²;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, grenzen van woningvlakken en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 15 m vanaf peil;
- d. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 40 m vanaf peil, waarbij, als niet anderszins wordt aangetoond, gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- e. ten behoeve van het bouwen van reclameborden:
 - 1. tot een bouwhoogte van 3,5 m, en;
 - 2. met reclamevlakken met een oppervlakte van ten hoogste 8 m² bij eenzijdige, en 16 m² bij tweezijdige uitvoering, mits door hun aard en visuele aspecten geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende landschapsoetsiering, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
 - 3. voor zover dit is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' dan wel maximaal 20 m uit de bestemmingsgrens van deze bestemming;
- f. ten behoeve van het plaatsen van lichtreclames aan lichtmasten op de grote toegangswegen op een minimale bouwhoogte van 4,5 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1 m of minder tussen de lichtmast en de rijweg en 3,50 m boven een voetpad of anderszins.

16.2 voorwaarden voor afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 geringe veranderingen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet

meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 20 m worden verschoven.

17.2 geringe veranderingen bestemmingsgrenzen

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan als bedoeld in lid 17.1 moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het plan voorzien is van een watertoets;
- d. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- e. dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma (indien dat relevant is voor het plan);
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. dat het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten zeker is gesteld;
- h. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- i. dat het wijzigingsplan voorzien is van een ruimtelijke motivatie.

Artikel 18 Overige regels

18.1 van toepassing verklaring bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, voor zover hierin niet wordt voorzien in de betreffende bestemming;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 overgangsrecht bouwwerken

- 19.1.1 een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 19.1.2 het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 19.1.3 lid 19.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 overgangsrecht gebruik

- 19.2.1 het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- 19.2.2 het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- 19.2.3 indien het gebruik, bedoeld in lid 19.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- 19.2.4 lid 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "BAT-terrein" van de gemeente Zevenaar.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....



Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar