

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

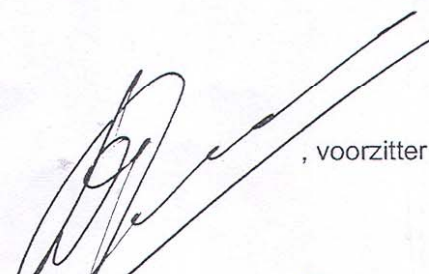
van 02-12-2008 20

nr. 08034408/29 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 28-8-2008



, voorzitter



griffier

Titel Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lewedorp"

Gemeente Goes

Status Ontwerp

Datum 28 augustus 2008

Projectnummer BG18

Fase	Uitspraak/Besluit	Datum/Periode
Ontwerpplan ter inzage	xx	10-04-2008
Vaststelling door gemeenteraad		
Ter inzage legging vastgesteld plan	xx	
Goedkeuring G.S.		
Ter inzage legging goedkeuringsbesluit G.S.	xx	
Beroep ingesteld bij Afdeling bestuursrechtspraak		
Voorlopige voorziening gevraagd bij Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak		
Inwerkingtreding bestemmingsplan	xx	22 januari 2009
Essentie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak		
Onherroepelijkheid bestemmingsplan	xx	22 januari 2009

Voorschriften

I. Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan:

het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lewedorp van de gemeente Goes;

2. de plankaart:

de plankaart van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lewedorp van de gemeente Goes;

3. aan- of uitbouw

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;

4. achtergevel van een woning:

Het naar het bijbehorende erf gekeerde meest achterwaarts gelegen deel van een woning een aan- of uitbouw inbegrepen;

5. ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

6. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen of veredelen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- I. grondgebonden agrarische bedrijven;
- II. glastuinbouwbedrijven;
- III. niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

7. agrarisch bouwblok:

een aaneengesloten stuk grond waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf of agrarisch hulp- en nevenbedrijf is toegestaan;

8. archeologische waarde:

de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;

9. archeologisch deskundige:

de provinciaal archeoloog van de provincie Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten alsmede een als zodanig erkend bureau of bedrijf,

10. architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

11. Awb:

de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

12. balkon:

open uitbouw aan een bovenverdieping van een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit het verblijfsgebied;

13. bebouwing:

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

14. bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

15. bedrijf

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

16. bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;

17. bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning:

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en aan- of uitbouwen voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is;

18. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient voor de huisvesting van het gezin van één persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

19. beperkt kwetsbaar object

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1500 m² per object;
- restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig plegen te zijn.

20. bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;

21. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

22. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

23. Bevi

het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals die luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

24. bordes:

een verhoogd deel voor de ingang van een gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;

25. bouwen:

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

26. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

27. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

28. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

29. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

30. bouwwerk:

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

31. bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

32. concreet bouwvlak:

een op de plankaart opgenomen aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan zelfstandige en bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

33. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

34. dakvoet:

de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de dakvoethoogte;

35. erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

36. erker:

een uitgebouwd venster;

37. escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

38. externe veiligheid

kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

39. gebouw:

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

40. grenswaarde

grenswaarde als bedoeld in artikel 5.1 derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;

41. groepsrisico

de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen (tenminste 10, 100 of 1000) overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;

42. hoofdgebouw:

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

43. horecabedrijf:

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;

44. kantoor(ruimte):

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;

45. kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden,

46. landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur,

47. leidingbelang:

de belangen uit een oogpunt van een ongestoorde nuts- en energievoorziening en de veiligheid met betrekking tot een leiding,

48. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

49. milieudeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;

50. mobiele kampeermiddelen:

tent of toer-caravan;

51. NAP:

Normaal Amsterdams Peil

52. natuurwetenschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang,

53. NGE:

Nederlandse grootte-eenheid,

54. nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut):

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;

55. passend in het straat- en bebouwingsbeeld:

- I. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- II. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- III. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- IV. de cultuurhistorische samenhang in de omgeving.

56. perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

57. peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;

58. plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

59. prostitutie:

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

60. raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutie tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

61. richtwaarde

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;

62. risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;
- c. met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

63. seksautomatenhal:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

64. seksbioscoop-theater:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;

65. seksinrichting:

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

66. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt;

67. stedenbouwkundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;

68. straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

69. twee aaneen:

blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

70. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;

71. voorgevelrooilijn:

denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

72. voorgevel van een hoofdgebouw:

het naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw; indien meerdere delen van het hoofdgebouw naar de weg gekeerd zijn, is de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn bepalend;

73. Wed:

de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

74. weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;

Artikel 1, eerste lid, onder b Wegenverkeerswet luidt: wegen: alle voor het openbare 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.

75. Wegenverkeerswet:

de Wegenverkeerswet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

76. Wet geluidhinder:

de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

77. Wet milieubeheer:

de Wet milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

78. woning:

een gebouw, dat dient voor bewoning;

79. Woningwet:

de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

80. WRO:

de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. Afstanden

Afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2. Dakvoetheogte

De dakvoetheogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;

3. Hoogte van een bouwwerk

De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten 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;

4. Oppervlakte van een bouwwerk

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;

5. Breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk

De breedte en diepte van een gebouw wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

6. Bebouwde oppervlak

Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

7. Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;

8. Inhoud van een bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

9. Vloeroppervlak (netto)

Het (netto) vloeroppervlak van een bouwwerk wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren.

10. Hoogte van een antennemast

De hoogte van een antennemast wordt gemeten tussen de onderkant en het hoogste punt van de antennemast.

II. Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Bedrijf (B)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. het uitoefenen van:
 - 1. ter plaatse van de nadere aanduiding (2): bedrijfsmatige activiteiten voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. ter plaatse van de nadere aanduiding (3.1): bedrijfsmatige activiteiten voor zover deze voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 3. ter plaatse van de nadere aanduiding (3.2): bedrijfsmatige activiteiten voor zover deze voorkomen in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de nadere aanduiding (ai) "aardappelverwerkende industrie" tevens voor aardappelverwerkende industrie zover deze voorkomt in ten hoogste categorie 4.2;
- c. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen waterlopen en energievoorzieningen;
- d. detailhandel en kantoren als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;

met de daarbijbehorende:

- e. hoofdgebouwen;
- f. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- g. andere bouwwerken;
- h. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding (bw) een bedrijfswoning;

met dien verstande dat:

- i. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;
- j. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- k. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met inachtnaam van het op de plankaart opgenomen bebouwingspercentage;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de

plankaart is aangegeven;

- c. de dakvoetheogte en hoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat en anders ten hoogste 10.00 meter;
- d. de ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen;
- e. het bebouwde oppervlak mag niet meer bedragen dan 70% van de totale oppervlakte van het bouwvlak en het bijbehorende erf, tenzij anders op de plankaart is weergegeven;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3.00 meter te bedragen;
- g. ter plaatse van de nadere aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan.

3.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5.00 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a. ten hoogste 1.00 meter.

3.2.3. Bedrijfswoning

Per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd; indien deze niet wordt opgenomen in het hoofdgebouw, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van de bedrijfswoning moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de dakvoetheogte en hoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat;
- d. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling ten minste 30°;
- e. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen en aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste 3.20 meter;
- f. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 50%. Indien het perceelsoppervlak groter is dan 500m² bedraagt de bebouwde oppervlakte ten hoogste 250 m²;
- g. de afstand van de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3.00 m te bedragen.

3.3. Nadere eisen

3.3.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

3.3.2. Voorwaarden

De in lid 3.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

3.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel te hoogste 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 3.2.1 sub c mits deze maat met ten hoogste 1.00 meter zal worden overschreden;
- c. lid 3.2.1 sub f en toestaan dat de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens wordt vergroot, mits de bereikbaarheid van de achtererven niet wordt belemmerd;
- d. lid 3.2.2 sub a tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 3.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2. Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

3.5. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 wordt in ieder geval gerekend:

Het gebruiken van de gronden voor opslag van goederen, waaronder begrepen puin, ter plaatse van onbebouwde gronden tot een gezamenlijke hoogte van meer dan 6.00 meter.

3.6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

3.6.1. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 en toestaan dat: de uitoefening van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die voorkomt

in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten

- b. lid 3.1 en toestaan dat: de uitoefening van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;

Vrijstelling als bedoeld in lid 3.6 wordt uitsluitend verleend indien:

- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.6.2. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3.6 dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling is voldaan;

3.7. Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, mits een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

3.7.2. Procedureregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.7 dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het toepassen van de wijziging is voldaan.

Artikel 4 Groen (G)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen en/of groenvoorzieningen en/of speelvoorzieningen en/of beplanting en/of parken, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de nadere aanduiding "bos- en beplantingstrook" (bp) een bos- en beplantingstrook;
- c. ter plaatse van de de nadere aanduiding "antennemast" (am) een antennemast; met de daarbijbehorende
- d. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- e. andere bouwwerken.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. De totale hoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3.50 meter;
- c. De totale hoogte van een antennemast bedraagt ten hoogste de op de plankaart weergegeven maat;
- d. De totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste:
 - antennes: 5.00 meter
 - speeltoestellen: 4.00 meter
 - openbare nutsvoorzieningen: 3.50 meter
 - lichtmasten en overige masten: 8.00 meter
 - overige andere bouwwerken: 2.00 meter

4.3. Nadere eisen

4.3.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

4.3.2. Voorwaarden

De in lid 4.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

4.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1 sub d tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter.

Artikel 5 Verkeer (V)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
alsmede voor:
- b. rabatten, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;
met de daarbijbehorende:
- c. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- d. andere bouwwerken.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Niet voor bewoning bestemde gebouwen

Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a is het toegestaan gebouwen ten behoeve van het openbare nut buiten de bebouwingsvlakken op te richten;
- c. de oppervlakte van gebouwen zoals bedoeld in sub b bedraagt ten hoogste 15 m²;
- d. de dakvoetheogte en hoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat en anders 3.00 m;
- e. op de gronden met de nadere aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan.

5.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste:
 - voor antennes: 5.00 meter;
 - voor openbare nutsvoorzieningen 3.50 meter;
 - voor lichtmasten en overige masten 8.00 meter;
 - voor overige andere bouwwerken 2.00 meter.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing.

5.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.4.1. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 5.2.1sub d mits deze maat met ten hoogste 1.00 meter zal worden overschreden;
- b. Lid 5.2.2 tot een hoogte van ten hoogste 10.00 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 5.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.4.2. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

III. Algemene bepalingen

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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 7 Bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als ten hoogste respectievelijk ten minste worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen

8.1. Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

8.2. Toverformule

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepalingen

9.1. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, alsmede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 1.00 meter;
 ingangspartijen tot ten hoogste 2.00 meter, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 6.00 m² en de hoogte ten hoogste 3.00 meter zal bedragen.
 Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;
- b. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15.00 meter;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten.

De in lid 9.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 9.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 10 Algemene wijzigingsbepalingen

10.1. Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een hoogte van ten hoogste 3.50 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, alsmede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door: erkers, balkons en bordessen tot ten hoogste 1.00 meter;
- c. ingangspartijen tot ten hoogste 2.00 meter, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 6.00 m² en de hoogte ten hoogste 3.00 meter zal bedragen;
- d. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met ten hoogste 5.00 meter toelaatbaar.

Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

De in lid 10.1 sub b genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden verleend, mits:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.2. Procedureregels

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige

Artikel 11 Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

IV. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 3 lid 3.5;

artikel 8 lid 8.1.

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed (Wet op de economische delicten).

Artikel 13 Overgangsbepalingen

13.1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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;
- d. 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.

13.2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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;
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
Voorschriften bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lewedorp".