

PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN HET NIEUWE MIDDEN

status: vastgesteld
datum: 16 juni 2009
plannr: 2249-3000

INHOUD

INHOUD	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Bestemmingen	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Bedrijf	22
Artikel 5 Groen	27
Artikel 6 Lintzone	29
Artikel 7 Verkeer - Railverkeer	34
Artikel 8 Verkeer - Wegverkeer 1	36
Artikel 9 Verkeer - Wegverkeer 2	38
Artikel 10 Verkeer - Wegverkeer 3	40
Artikel 11 Water	42
Uit te werken bestemmingen	44
Artikel 12 Gemengd - Uit te werken 1	44
Artikel 13 Gemengd - Uit te werken 2	50
Dubbelbestemmingen	56
Artikel 14 Leiding – Brandstof	56
Artikel 15 Leiding - Gas	58
Artikel 16 Leiding - Water	60
Artikel 17 Waarde - Archeologie	62
Artikel 18 Waarde – Natuur en landschap	64
Hoofdstuk 3 Algemene regels	66
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel	66
Artikel 20 Algemene bouwregels	67
Artikel 21 Bijzondere beperkende regels	69
Artikel 22 Algemene gebruiksregels	71
Artikel 23 Algemene ontheffingsregels	72
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels	74
Artikel 25 Algemene procedureregels	75
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	76
Artikel 26 Overgangsrecht	76
Artikel 27 Slotregel	77
BIJLAGEN BIJ DE VOORSCHRIFTEN	79
BIJLAGE 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten	79

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. Plan:
het Bestemmingsplan Het Nieuwe Midden van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle;
2. Aanbouw/uitbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
3. Aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. Aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. Aaneengesloten woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
6. Aan-huis-verbonden beroep:
het in een woning (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
7. Achtergevel:
een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;
8. Afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
9. Agrarisch bedrijf:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
10. Ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

11. Ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
12. Archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;
13. Basisbestemming:
een bestemming die samenvalt met een of meer op dezelfde gronden liggende dubbelbestemming;
14. Bebouwing:
één of meerdere gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde;
15. Bebouwingspercentage:
een als aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
16. Bedrijf:
een onderneming waar bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
17. Bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
18. Bedrijfsvloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
19. Bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;
20. Beeldkwaliteitplan:
geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door het college of de raad vastgesteld plan;
21. Bestaand:
 - voor bouwwerken: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet;
 - voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;
22. Besluit externe veiligheid inrichtingen:
het Besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) zoals deze gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, of de daarvoor in de plaats tredende regeling;

23. Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
24. Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
25. Bijgebouw:
een vrijstaand of met het hoofdgebouw niet verbonden gebouw dat door zijn ligging en verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;
26. Bijzonder kwetsbaar object:
Kwetsbare objecten waarin personen verblijven met een verminderd vermogen van zelfredzaam gedrag door lichamelijke, geestelijke of andere beperkingen. Voorbeelden zijn: ziekenhuizen, psychiatrische inrichtingen, gevangenissen, kinderdag verblijven, verzorgingshuizen, basisscholen.
27. 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;
28. Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
29. Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
30. Bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
31. Bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
32. 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 steun vindt in of op de grond;
33. Buitenopslag/ open opslag:
het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke;
34. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

35. Erfafscheiding:
schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst;
36. Gebied met hoge archeologische verwachting:
een gebied waar belangrijke (hetzij van lokaal, hetzij van nationaal niveau) archeologische vindplaatsen worden verwacht;
37. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
38. Gebouwen van algemeen nut:
gebouw ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
39. Geschakelde woning:
woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
40. Gestapelde woningen:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
41. Groepsrisico:
Het groepsrisico is de kwantitatieve beschrijving van het risico op een ramp door een zwaar ongeval met een activiteit met gevaarlijke stoffen. Men spreekt van een groepsrisico als er meer dan 10 doden kunnen vallen.
42. Grondgebonden woningen:
een woning, niet zijnde een gestapelde woning, die direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;
43. Halfvrijstaande woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen;
44. Hoofdgebouw:
een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;
45. Horecabedrijf:
onder horecabedrijf wordt verstaan: een restaurant, café, cafetaria, snackbar, of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt;
46. Huishouden:
één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een zelfstandige woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;

47. Intensieve veehouderij:
niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (met uitzondering van vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelshouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;
48. Kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel gelegen is;
49. Kwetsbaar object:
- a. Woningen (meer dan 2 per hectare);
 - b. Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 - c. Gebouwen waarin grote aantallen van personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 - 2. complexen, waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 - d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar;
50. Landschap:
een complex van relatiestelsels, tezamen een herkenbaar deel aardoppervlak vormend, dat gemaakt is en in stand gehouden wordt door de wederzijdse beïnvloeding van levende en niet-levende natuur alsmede de wisselwerking met de mens;
51. Landschappelijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat geheel;
52. Lijst van bedrijfsactiviteiten:
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze regels;
53. Luifel:
afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;
54. Maaiveld:
de hoogte van het terrein, grenzende aan de naar de weg gerichte gevel, op het tijdstip het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan;

55. Mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
56. Milieuzonering:
een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden als woongebieden;
57. Noodwaterberging:
de incidentele, tijdelijke opvang van al dan niet gebiedsvreemd water in het plangebied door verhoging van het waterpeil teneinde wateroverlast of overstroming in het plangebied of elders te voorkomen;
58. 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;
59. Overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste één wand;
60. Patiowoning:
bebouwing (woning) in een bouwlaag met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;
61. Perceelsgrens:
grens van een bouwperceel;
62. Peil:
 - a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - De hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. In andere gevallen:
 - De gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
 - c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 - Het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
63. Permanente bewoning:
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;
64. Risicovolle inrichting:
inrichting als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel een inrichting waarvan de 10⁻⁶-contour de perceelsgrens overschrijdt;
65. Tuincentrum type III en IV:
een detailhandelsbedrijf met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

Vier typen tuincentra

Het tuincentrum kan onderverdeeld worden in 4 typen tuincentra. Elk van de types heeft naast het basisassortiment van levende en 'dode' huis- en tuingerelateerde artikelen een nevenaanbod in producten en diensten waarvan de grenzen worden bepaald door het type tuincentra, daarnaast gelden bij elk type tuincentrum specifieke kenmerken met betrekking tot oppervlakte, doelgroep, het aanbod van recreatiefaciliteiten, de omgeving etc..

Type III en IV kunnen op de volgende wijze worden omschreven:

a. Type III:

Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in het traditionele tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woontrends en het onderscheid tussen "binnentuin" en "buitenkamer" is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles verkoop van alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

Accenten:

- maximale omvang perceel: 5.000 m² tot 10.000 m²;
- ligging stedelijk gebied, grootschalige detailhandel;
- verzorgingsgebied – regionaal;
- aankoopgedrag – doelgericht aankopen en deels recreatief winkelen;
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (wonen, wellness, tuingerelateerd speelgoed, tuinartikelen en tuinmeubelen);
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend assortiment;

b. Type IV:

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om een zeer grootschalige detailhandelsvestiging met een regionaal tot landelijk verzorgingsgebied met ruimte voor vestiging in thema/leisure voorzieningen voor huis, tuin en buitenleven, met verkoop van producten in combinatie met het gebruik van de producten als vermaak.

Accenten:

- maximale omvang perceel: groter dan 7.000 m²;
- overdekt wvo groter dan 5.000 m²;
- ligging stedelijk gebied, grootschalige detailhandel;
- verzorgingsgebied – regionaal tot landelijk;
- aankoopgedrag – recreatief winkelen
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (wonen, wellness, tuingerelateerd speelgoed, tuinartikelen en tuinmeubelen);
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend assortiment;

66. Veiligheidszone:
Een afstand tot een transportroute voor gevaarlijke stoffen die gebaseerd is op bepaalde specifieke schadelijke of fysieke effecten die kunnen ontstaan bij een zwaar ongeval. De veiligheidszone heeft de functie om bepaalde objecten te beschermen tegen de effecten die kunnen optreden door ze te weren uit de veiligheidszone. Buiten de veiligheidszone die in de verbeelding (plankaart) is aangegeven is nog een bepaald restrisico aanwezig .
De zone (veiligheidszone 1) is zodanig gekozen dat aanwezigheid in een gebouw een hoge mate van bescherming biedt tegen een explosie van een LPG-tankwagen en brand van een benzinetankwagen of tankwagens gevuld met andere vergelijkbare brandbare vloeistoffen.
67. Voorgevel:
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
68. Voorgevelbouwgrens:
de lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;
69. Voorgevellijn:
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
70. Voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
71. Vrijstaande woning:
een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels in de zijdelingse perceelgrens staan;
72. Vrijwaringszone:
een zone waarin in principe geen bebouwing is toegestaan;
73. Watergang/waterloop:
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
74. Weg:
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;
75. Wet:
Wet ruimtelijke ordening als zodanig inwerking getreden op 1 juli 2008;

- 76. Windturbine:
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;
- 77. Woning:
een complex van ruimte, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- 78. Woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- 79. Woon-werkcombinaties:
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen alsmede kleinschalige bedrijfs- en dienstverleningsactiviteiten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 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.
- 2.2 breedte van een bouwwerk:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen dan wel verspringen, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte.
- 2.3 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.4 diepte van een bouwwerk:
buitenwerks tussen de voorgevel en de achtergevel, met dien verstande dat, indien een gevel niet evenwijdig loopt of verspringt, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste diepte.
- 2.5 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.6 hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- 2.7 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8 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.
- 2.9 peil:
 - a. voor gebouwen:
de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang. De hoogte is 20 mm boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding.
 - b. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.
waarbij verwezen wordt naar de door de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle vastgestelde praktijkregels m.b.t. het peil.
- 2.10 vloeroppervlakte van een bouwwerk binnenwerks:
het totaal van alle horizontale oppervlaktes van alle ruimtes binnen dat gebouw met inbegrip van eventuele binnenwanden, maar met uitzondering van de onderbouw en van oppervlaktes waarboven geen vrije hoogte van tenminste 1,5 meter aanwezig is.

2.11 uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bebouwings- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor **'Agrarisch'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de uitoefening van de ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van het plan aanwezige agrarisch grondgebonden bedrijf c.q. agrarisch grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten ;
 - b. één bedrijfs- of dienstwoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw);
 - c. een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' (gl);
 - d. een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij toegestaan' (iv);
- alsmede ook voor:
- e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten van brandstoffen;
 - g. infrastructurele voorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. voet-, fiets- en ruiterspaden;
 - l. recreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- m. erven en terreinen, in- en uitritten;
 - n. verhardingen;
 - o. leidingen en overige bijbehorende voorzieningen;
 - p. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

3.2 Dubbelbestemmingen

- 3.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 3.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 3.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing;

- 3.2.4 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur en Landschap' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende natuur en landschappelijke waarden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

3.3 Bouwregels

- 3.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 3.3.1 tot en met 3.3.6 tenzij de bestaande situatie ten tijde van de ter visie legging van het plan afwijkend is. In dat geval is de bestaande legale situatie, met daarbij behorende maximale maatvoeringen, van toepassing.
- 3.3.2 Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen en bijgebouwen of overkappingen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd;
 - c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
 - d. de minimaal aan te houden afstand van gebouwen tot de doorgetrokken achtergevel van de bedrijfswoning bedraagt 2,5 meter.
- 3.3.3 Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ;
 - b. bij verandering of vergroting van een woning mag de bestaande afstand tot de grens van het vlak met aanduiding 'glastuinbouw toegestaan (gl)' niet worden verkleind, indien de afstand minder bedraagt of gaat bedragen dan 25 meter;
 - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
 - d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
 - e. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
 - f. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.
- 3.3.4 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
- a. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 centimeter tot een absoluut maximum van 4 meter;
 - b. de bouwwerken moeten worden gebouwd in het bouwvlak of op het bij de woning behorende erf op minimaal 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) van de woning.
- 3.3.5 Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
 - c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt 70 m², met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
 - d. de bijgebouwen moeten worden gebouwd in het bouwvlak of op het bij de woning behorende erf op minimaal 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) van de woning.

- 3.3.6 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kassen, gelden de volgende bepalingen:
- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, en ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' (gl): kassen, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen en damwanden mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak of op het bij de woning behorende erf;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 2 meter;
 - c. in afwijking met het bepaalde in sub b bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) maximaal 1 meter;
 - d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 meter;
 - e. mest- en kuilplaten alsmede mest- en waterbassins mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - f. de hoogte van voedersilo's en hooibergen bedraagt maximaal 20 meter;
 - g. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' zijn kassen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' dienen kassen aaneengesloten bebouwd te worden;
 - j. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de gebouwen ten behoeve van de glastuinbouw ten aanzien van:

- a. de lichtsterkte en het soort licht;
- b. de plaats van de bebouwing;
- c. de afmetingen van bebouwing;
- d. de plaats van de milieubelastende of milieugevoelige activiteiten binnen de gebouwen of op het bouwperceel.

3.5 Ontheffing van de bouwregels

- 3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.3.6, sub h ten behoeve van bouwen van kassen met een grotere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:
- a. de maximale toegelaten bouwhoogte bedraagt 15 meter;
 - b. de gebouwen dienen ter plaatse nodig te zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf of vanwege meervoudig ruimtegebruik;
 - c. de ontheffing slechts wordt verleend als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken.
- 3.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.3.2, sub a ten behoeve van warmteopslag tanks ter plaatse van de bouwpercelen met de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' (gl) , met inachtneming van het volgende:
- a. de maximale toegelaten bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 - b. de warmteopslag tanks dienen ter plaatse nodig te zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf of vanwege meervoudig ruimtegebruik.

- ~~3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.3.6 sub a voor vergroting van het bouwvlak voor kassen ter plaatse van de aanduiding "Wro zone – ontheffingsgebied 1" indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, met dien verstande dat:~~
- ~~a. de totale oppervlakte van de kassen per bedrijf niet meer bedraagt dan 3 hectare;~~
 - ~~b. de kassen aaneengesloten worden.~~

3.6 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. (sta-)caravans en recreatiewoningen;
- b. seksinrichtingen;
- c. de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf (waar onder begrepen een intensieve veehouderij) of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 3.1, sub a, c en d is toegestaan;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- g. als sport- en/of wedstrijdterrein;
- h. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd voor en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- i. het stallen van caravans.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid - groenstrook

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in een bestemming 'Groen' ten behoeve van de realisatie van een raamwerk van een robuuste groenstructuur met fietspad, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. ten zuiden van de bestemming 'Water' een ecologisch verbindingszone wordt gerealiseerd;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- d. voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 5 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid - Verkeer - Railverkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone- wijzigingsgebied 5' te wijzigen in een bestemming 'Verkeer- Railverkeer' ten behoeve van de realisatie van de toekomstige spoorverdubbeling, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 7 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid - Verkeer- Wegverkeer 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone- wijzigingsgebied 3' te wijzigen in een bestemming 'Verkeer- Wegverkeer2' ten behoeve van de realisatie van de toekomstige parallelstructuur van de A12, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 9 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

3.10 Wijzigingsbevoegdheid - intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat de aanduiding 'intensieve veehouderij toegestaan (iv)' met de daarbij behorende aanduiding 'milieuzone geurzone' van de kaart verwijderd mag worden ten behoeve van andere agrarische bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de wijziging is toegestaan indien het gebruik voor intensieve veehouderij definitief is beëindigd;
- b. de wijziging mede het gebruik overeenkomstig het provinciale beleid inzake agrarische nevenactiviteiten kunnen omvatten;
- c. geen beperkingen vanwege milieuhinder of anderszins voor de ontwikkelingsmogelijkheden buiten het plangebied kunnen ontstaan;
- d. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels; alsmede :
 - b. een autosloperij ter plaatse van de aanduiding 'autospuitinrichting' toegestaan' (ai), zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - c. een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'aannemersbedrijf toegestaan' (an), zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - d. een autosloperij ter plaatse van de aanduiding 'autosloperij toegestaan' (as), zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - e. een groothandel ter plaatse van de aanduiding 'groothandel toegestaan' (gh), zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - f. een hoveniersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf toegestaan' (hb), zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - g. een benzineservicestation ter plaatse van de aanduiding 'lpg toegestaan' (lpg), zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - h. een reparatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reparatiebedrijf toegestaan' (rb), zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
- alsmede ook voor:
- i. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw)';
 - j. voorzieningen van algemeen nut;
 - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
 - m. groenvoorzieningen;
 - met de daarbij behorende:
 - n. verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden en verblijfsgebied;
 - o. leidingen en overige bijbehorende voorzieningen;
 - p. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

4.2 Dubbelbestemmingen

- 4.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

- 4.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

4.3 Bouwregels

- 4.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 4.3.1 tot en met 4.3.6 tenzij de bestaande situatie ten tijde van de ter visie legging van het plan afwijkend is. In dat geval is de bestaande legale situatie, met daarbij behorende maximale maatvoeringen, van toepassing;
 - gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - het bebouwingspercentage per bouwvlak bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
- 4.3.2 Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen en bijgebouwen of overkappingen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
 - de minimaal aan te houden afstand van gebouwen tot de doorgetrokken achtergevel van de bedrijfswoning bedraagt 2,5 meter.
- 4.3.3 Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
- woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
 - de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
 - de maximale inhoud bedraagt 750 m³.
- 4.3.4 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
- de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter tot een absoluut maximum van 4 meter.
 - de bouwwerken moeten worden gebouwd in het bouwvlak of op het bij de woning behorende erf op minimaal 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) van de woning.
- 4.3.5 Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
- de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
 - de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt 70 m², met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
 - de bijgebouwen moeten worden gebouwd in het bouwvlak of op het bij de woning behorende erf op minimaal 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) van de woning.
- 4.3.6 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen en damwanden mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak of op het bij de woning behorende erf;

- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 2 meter;
- c. in afwijking met het bepaalde in sub b bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) maximaal 1 meter;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 meter;
- e. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.1, sub b ten behoeve van het bouwen van een luifel ter plaatse van de aanduiding 'luifel toegestaan' (lt), met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale toegelaten bouwhoogte bedraagt 4,5 meter;
- b. de luifel dient ter plaatse nodig te zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering van het benzinestation.

4.5 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. voor de uitoefening van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren, horeca, administratieve en publiekgerichte dienstverlening), een beroepsmatige activiteit in een woning daaronder niet begrepen als bedoeld in 4.1 sub a;
- b. seksinrichtingen;
- c. voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 6.1 sub a en sub b, alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. wonen, met uitzondering van de bedrijfswoning als bedoeld in 4.1, sub i.;
- g. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1, sub a, ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1, sub a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1, sub a;

- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1, sub a, niet in de Lijst van bedrijven worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.7 Ontheffing ander gebruik

- 4.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in lid 4.1 sub a genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, gevaar, het al dan niet continue karakter van het bedrijf, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water alsmede de verkeersaantrekkende werking.
- 4.7.2 Om dit te kunnen beoordelen wordt voorafgaande aan het verlenen van de ontheffing advies ingewonnen bij de Milieudienst Midden Holland.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid – Gemengd- Uit te werken 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 7' te wijzigen in een bestemming 'Gemengd- Uit te werken 1' ten behoeve van de realisatie van een passende bestemming in het kader van de ontwikkeling van het Plantagekwadrant, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 12 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid – Gemengd- Uit te werken 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 7' te wijzigen in een bestemming 'Gemengd- Uit te werken 2' ten behoeve van de realisatie van een passende bestemming in het kader van de ontwikkeling van het Plantagekwadrant, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;

- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 13 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **‘Groen’** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- c. watergangen met natuurlijke oevers of oeversbeschoeiingen, waterpartijen en plas- en draszones;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder collectieve voorzieningen voor afvalwaterverwerking;
- e. ondergrondse afvalinzamelingpunten;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- h. bruggen en overige kunstwerken;
- i. dijken en taluds;
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. in- en uitritten;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen; alsmede ook voor:
- n. ontsluitingen ten behoeve van calamiteitenverkeer; met de daarbij behorende:
- o. bermen, berm sloten en greppels;
- p. (boom)beplanting en overig groen;
- q. verhardingen;
- r. dammen en/of duikers;
- s. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- t. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

5.2 Dubbelbestemmingen

- 5.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 5.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 5.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

5.3 Bouwregels

- 5.3.1 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. overkappingen zijn niet toegestaan;
 - b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter;

- c. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

5.4 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. sexinrichtingen;
- d. woondoeleinden;
- e. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid – Verkeer - Railverkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 5' te wijzigen in een bestemming 'Verkeer - Railverkeer' ten behoeve van de realisatie van de toekomstige spoorverdubbeling, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 7 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Artikel 6 Lintzone

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Lintzone**' aangewezen gronden zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van:

- a. bestaande bedrijfs- en of burgerwoningen:
 1. met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, brandgangen, in- en uitritten;
 2. in combinatie met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot maximaal 70m²;
 - b. bedrijven c.q. het uitoefenen van bestaande bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat het bedrijf/de bedrijfsactiviteit behoort tot de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1, dan wel het een bedrijf/bedrijfsactiviteit betreft die niet is vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed vergelijkbaar is met de in bijlage 1 genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
 - c. woon-werk combinaties, waarbij het bedrijf/ de bedrijfsactiviteit behoort tot de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
 - d. een detailhandelsbedrijf van maximaal 235 m² bvo ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan 1' (dh 1);
 - e. een detailhandelsbedrijf van maximaal 440 m² bvo ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan 2' (dh 2);
 - f. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (laanstructuur);
- alsmede ook voor:
- g. toegangs- en ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
 - h. (boven – en ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - i. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. voorzieningen van algemeen nut; met uitzondering van:
 - m. risicovolle inrichtingen;
 - n. verkooppunten voor motorbrandstoffen; met de daarbij behorende;
 - o. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - p. erven en terreinen;
 - q. verhardingen;
 - r. bermen, bermsloten en greppels;
 - s. (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overige groen;
 - t. straatmeubilair;
 - u. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen, duikers, overige kunstwerken, (infiltratie)voorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

6.2 Dubbelbestemmingen

- 6.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 6.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 6.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing;
- 6.2.4 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde- Natuur en Landschap' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende natuur en landschappelijke waarden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

6.3 Bouwregels

- 6.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 6.3.1 tot en met 6.3.6 tenzij de bestaande situatie ten tijde van de ter visie legging van het plan afwijkend is. In dat geval is de bestaande legale situatie, met daarbij behorende maximale maatvoeringen, van toepassing;
 - b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd.
- 6.3.2 Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van de woning bedraagt, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, maximaal 750 m³;
 - b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
 - d. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter.
- 6.3.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter tot een absoluut maximum van 4 meter.
 - b. de aanbouwen moeten worden gebouwd op minimaal 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) van de woning op het betreffende bouwperceel;
- 6.3.4 Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
 - c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt 70 m², met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen.

- d. de bijgebouwen moeten worden gebouwd op minimaal 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) van de woning op het betreffende bouwperceel;
- 6.3.5 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 - b. het maximale gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag maximaal 300 m² bedragen danwel 10% meer dan het bestaande oppervlak ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van het plan;
 - c. de bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd op minimaal 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) van de woning op het betreffende bouwperceel;
 - d. de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen en de afstand tussen bedrijfsgebouw en woning dient minimaal 2,50 meter te bedragen.
- 6.3.6 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 2 meter;
 - b. in afwijking met het bepaalde in sub a bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de (verlengde) voorgevel(rooilijn) maximaal 1 meter;
 - c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 meter;
 - d. mest- en kuilplaten alsmede mest- en waterbassins mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - e. de hoogte van voedersilo's en hooibergen bedraagt maximaal 20 meter;
 - f. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' zijn kassen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' dienen kassen aaneengesloten bebouwd te worden;
 - i. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

6.4 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. voor de uitoefening van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren, horeca, administratieve en publieksgerichte dienstverlening), een beroepsmatige activiteit in een woning daaronder niet begrepen als bedoeld in 6.1 sub a, onder 2 en sub d;
- b. sexinrichtingen;
- c. voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 6.1 sub a en sub b, alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. opslag en verkoop van vuurwerk;

- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.5 Ontheffing ander gebruik

- 6.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.1 sub b en c voor de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in lid 6.1, sub b en c genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van het bedrijf, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water alsmede de verkeersaantrekkende werking.
- 6.5.2 Om dit te kunnen beoordelen wordt voorafgaande aan het verlenen van de ontheffing advies ingewonnen bij de Milieudienst Midden Holland.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid – Verkeer- wegverkeer 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 2' ten behoeve van de realisatie van de toekomstige parallelstructuur van de A12, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 9 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid – Gemengd- Uit te werken 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 9' te wijzigen in een bestemming 'Gemengd- Uit te werken 1' ten behoeve van de realisatie van een passende bestemming in het kader van de ontwikkeling van het Plantagekwadrant, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- d. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 12 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid – Gemengd- Uit te werken 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen het aangeduide vlak met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 10' te wijzigen in een bestemming 'Gemengd- Uit te werken 2' ten behoeve van de realisatie van een passende bestemming in het kader van de ontwikkeling van het Plantagekwadrant, met dien verstande dat:

- a. in de bestemmingsomschrijving de toegelaten functies worden vermeld;
- b. uitsluitend de ten behoeve van de genoemde functie noodzakelijke bebouwing mag worden toegelaten;
- c. de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk zal zijn;
- e. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 13 zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Artikel 7 Verkeer - Railverkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. spoorwegovergangen;
alsmede ook voor:
- c. spoorwegvoorzieningen;
- d. bruggen, viaducten en overige kunstwerken;
- e. wegen en (fiets)-paden, in- en uitritten;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. watergangen met oevers en oeverbeschoeiingen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- j. bermen, bermsloten en greppels;
- k. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer;
- l. bouwwerken en infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder mede begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

7.2 Dubbelbestemmingen

- 7.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 7.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 7.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 7.2.4 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing;

7.3 Bouwregels

- 7.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en de bestemming worden gebouwd;
 - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m.
- 7.3.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bruggen, viaducten en tunnels bedraagt maximaal 15 meter;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 18 meter bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

7.4 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 8 Verkeer - Wegverkeer 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘**Verkeer – Wegverkeer 1**’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijkswegen, inclusief de daarbij behorende vluchtstroken, in- en uitvoegstroken, parkeerstroken en ventwegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen en groenvoorzieningen;
- d. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- g. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. verbindingen ten behoeve van het wegverkeer (bruggen / viaducten / tunnels);
- i. overige kleinschalige infrastructurele voorzieningen; met de daarbij behorende:
- j. verhardingen;
- k. bermen, bermsloten en greppels;
- l. beplanting en overig groen;
- m. dammen en/of duikers;
- n. straatmeubilair;
- o. kunstwerken;
- p. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- q. bouwwerken en infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

8.2 Dubbelbestemmingen

- 8.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

8.3 Bouwregels

- 8.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en de bestemming worden gebouwd;
 - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m.
- 8.3.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en –regelinstallaties, schakelkasten, straatmeubilair en (beeldende)kunstwerken;
 - b. overkappingen zijn niet toegestaan;

- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal, voor:
 - 1. lichtmasten 20 meter;
 - 2. andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en regelinstallaties, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen 12 meter;
 - 3. overige andere bouwwerken 8 meter.

8.4 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- d. voor woondoeleinden;
- e. als seksinrichtingen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid - windmolen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het aangeduide vlak 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2', de bouw van een windturbine toe te staan met een nader te bepalen maximum hoogte, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. alvorens tot wijziging wordt besloten dient door de aanvrager een onderzoek te worden verricht waarin de haalbaarheid ten aanzien van de volgende aspecten is aangetoond:
 - 1 visueel-ruimtelijke uitstraling in relatie tot de aanwezige landschappelijke waarden;
 - 2 geen onevenredig gevaar, schade, geluid- of andere (milieu)hinderconsequenties voor de omgeving ontstaat;
 - 3 economische uitvoerbaarheid.

Artikel 9 Verkeer - Wegverkeer 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘**Verkeer –Wegverkeer 2**’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. regionale gebiedsontsluitingwegen met maximaal 2 x 2 rijstroken, inclusief de daarbij behorende vluchtstroken, in- en uitvoegstroken en rotondes, met tevens een functie van ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bermen en groenvoorzieningen;
- e. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- h. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- i. verbindingen ten behoeve van het wegverkeer (bruggen / viaducten / tunnels);
- j. overige kleinschalige infrastructurele voorzieningen; alsmede ook voor: met de daarbij behorende:
 - k. verhardingen;
 - l. bermen, bermsloten en greppels;
 - m. beplanting en overig groen;
 - n. dammen en/of duikers;
 - o. straatmeubilair;
 - p. kunstwerken;
 - q. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
 - r. bouwwerken en infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

9.2 Dubbelbestemmingen

- 9.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding - Brandstof’ zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van een ondergrondse DPO-branstofleiding als bedoeld in artikel 14.
- 9.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 9.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

9.3 Bouwregels

- 9.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd zoals voorzieningen van openbaar nut,abri's en fietsenstallingen;
 - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m.
- 9.3.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en –regelinstallaties, schakelkasten, straatmeubilair en (beeldende)kunstwerken;
 - b. overkappingen zijn niet toegestaan;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal, voor:
 - 1. lichtmasten 12 meter;
 - 2. andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en regelinstallaties, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen 10 meter;
 - 3. overige andere bouwwerken 8 meter.

9.3 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- d. voor woondoeleinden;
- e. als seksinrichtingen.

Artikel 10 Verkeer - Wegverkeer 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Verkeer – Wegverkeer 3'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met de functie van verblijf/verblijfsgebied en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bermen en groenvoorzieningen;
- e. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- h. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- i. verbindingen ten behoeve van het wegverkeer (bruggen / viaducten / tunnels);
- j. overige kleinschalige infrastructurele voorzieningen; alsmede ook voor: met de daarbij behorende:
 - k. verhardingen;
 - l. bermen, bermsloten en greppels;
 - m. beplanting en overig groen;
 - n. dammen en/of duikers;
 - o. straatmeubilair;
 - p. kunstwerken;
 - q. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
 - r. bouwwerken en infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

10.2 Dubbelbestemmingen

- 10.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van een ondergrondse DPO-branstofleiding als bedoeld in artikel 14.
- 10.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding als bedoeld in artikel 15.
- 10.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van een ondergrondse watertransportleiding als bedoeld in artikel 16.
- 10.2.4 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing;

10.3 Bouwregels

- 10.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd zoals voorzieningen van openbaar nut,abri's en fietsenstallingen;
 - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m.
- 10.3.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en –regelinstallaties, schakelkasten, straatmeubilair en (beeldende)kunstwerken;
 - b. overkappingen zijn niet toegestaan;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal, voor:
 - 1. lichtmasten 10 meter;
 - 2. andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en regelinstallaties, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen 8 meter;
 - 3. overige andere bouwwerken 8 meter.

10.4 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- d. voor woondoeleinden;
- e. als seksinrichtingen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **‘Water’** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder collectieve voorzieningen voor afvalwaterverwerking;
 - c. bermen en groenvoorzieningen;
- alsmede ook voor:
- d. verkeer te water;
 - e. extensief recreatief medegebruik;
 - f. waterberging;
 - g. infiltratievoorzieningen;
 - h. oevers, oeverbeschoeiingen en taluds;
 - i. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de tochten;
 - j. leidingen en overige bijbehorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- k. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - l. werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecologische voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

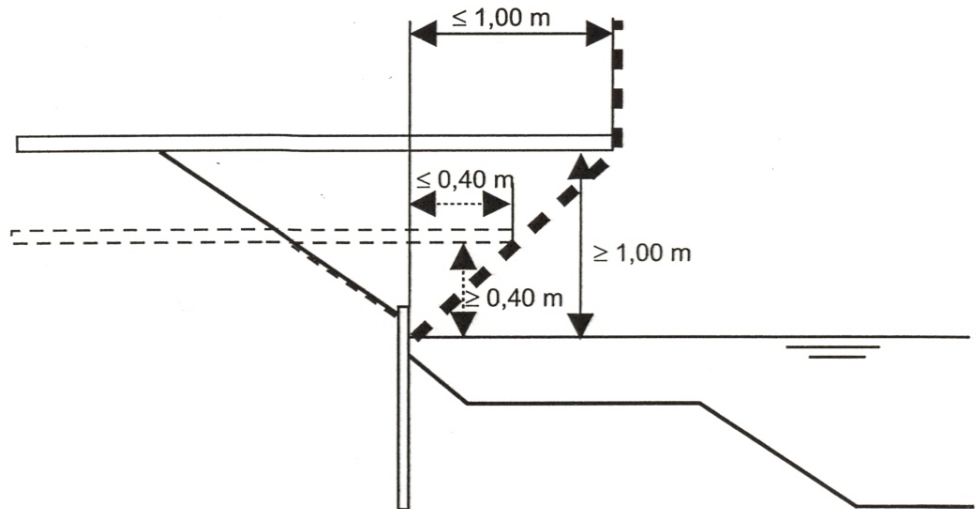
11.2 Dubbelbestemmingen

- 11.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding als bedoeld in artikel 15.
- 11.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

11.3 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.
- c. ten behoeve van de aanleg van vlonders, gelden de volgende bepalingen:
 1. bij watergangen met een waterlijn breder dan 10 meter mogen geen steunpunten ten behoeve van de vlonder in de watergang worden aangebracht;
 2. bij een maximale oversteek van 1 meter dient de onderkant van de constructie minimaal 1 meter boven het zomerpeil aangebracht te worden; indien de vlonder minder ver uitsteekt mag hij evenredig lager worden aangelegd, conform nevenstaand figuur:



11.5 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als seksinrichtingen;
- d. voor woonschepen en drijvende woningen als ligplaats.

Uit te werken bestemmingen

Artikel 12 Gemengd - Uit te werken 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Gemengd - Uit te werken 1**' aangewezen gronden zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van:

- a. kantoren;
- b. (dienstverlenende) bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 van de planregels;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (laanstructuur);
alsmede ook voor:
- d. toegangs- en ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
- e. (boven – en ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- f. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder collectieve voorzieningen voor afvalwaterverwerking;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- j. leidingenstrook (ondergrondse kabels en leidingen);
- k. parkeervoorzieningen;
- l. leidingenzone('s) met de daarbij behorende vrijwaringszone('s);
met de daarbij behorende;
- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. erven en terreinen;
- o. verhardingen;
- p. bermen, bermsloten en greppels;
- q. (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overige groen;
- r. straatmeubilair;
- s. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen, duikers, overige kunstwerken, (infiltratie)voorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

12.2 Dubbelbestemmingen

- 12.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

12.3 Uitwerkingsregels

12.3.1 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders werken het plan voor wat betreft de in lid 12.1 vermelde bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en van de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor vaststelling van het uitwerkingsplan er een beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld waarin de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes voor de lintbebouwing zijn neergelegd. Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de wegen), zullen strikte randvoorwaarden aan de architectuur en stedenbouw worden gesteld ten aanzien van presentatie en bebouwingsvorm, zoals de in acht te nemen afstand tot de voorgevel, de maximale bouwhoogte, de (aan- en) bijgebouwenregeling en de dakconstructie. Daarnaast worden aparte regels opgesteld met betrekking tot beeldkwaliteit, zoals bijvoorbeeld eisen ten aanzien van de eventuele dakhelling, de kaprichting en de kleur van bouwmaterialen;
- b. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van lintstructuur en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
- c. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan, al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste verkaveling in het gebied;
- d. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;
- e. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er binnen de invloedssfeer van de gastransportleiding met de aanduiding 'veiligheidszone – leidingen 1 en 2' en binnen de invloedssfeer van de A12 met de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' het groepsrisico wordt verantwoord met inachtneming van artikel 21.4 en 21.5;
- f. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dienen in overleg met de waterbeheerder definitieve vloerpeilhoogtes bepaald te worden;
- g. bij het realiseren van het gebied geldt als doelstelling dat de inrichting zodanig wordt vormgegeven dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van duurzaamheidsprincipes. In verband hiermee wordt bij de verkaveling uitgegaan van een goed evenwicht tussen intensief gebruik en natuurlijk groene en openbare ruimte, mogelijkheden van natuurlijke zuivering van water en opwekking van duurzame energie.

12.3.2 Inrichtingsbepalingen

- a. de situering alsmede de aard van de inrichting wordt afgestemd op de omgeving, met dien verstande dat grenzend aan elk bebouwd perceel een parkeervoorziening met een breedte van 16 meter wordt aangelegd en dat om de 40 meter of een veelvoud van 40 meter tot een maximum van 120 meter één of meerdere bebouwde percelen worden afgewisseld met de bestemming groen en/of water;
- b. in het uitwerkingsplan wordt de exacte ligging van de ontsluitingsweg(en) en langzaamverkeersverbindingen vastgelegd;

- c. in het uitwerkingsplan wordt de exacte ligging van de groen- en waterstructuur vastgelegd, daarbij wordt rekening gehouden met de zij en achterkanten van kavels;
- d. in het uitwerkingsgebied wordt tenminste 10% aan water gerealiseerd (procenten steeds berekend ten opzichte van de oppervlakte van het totale uitwerkingsgebied);
- e. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- f. de kavels hebben een breedte van 40 meter of een veelvoud van 40 tot een maximum van 120 meter;
- g. in het kader van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied worden strenge eisen gesteld aan de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
- h. voorzieningen van algemeen nut dienen zo mogelijk zodanig te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
- i. in het uitwerkingsplan wordt ter plaatse van de aanduiding 'Wro – zone – wijzigingsgebied 3' de parallelstructuur A12 mogelijk gemaakt in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 2' als bedoeld in artikel 9;
- j. in het uitwerkingsplan wordt ter plaatse van de aanduiding 'Wro – zone – wijzigingsgebied 4' de ligging van de regionale ontsluitingsweg vastgelegd in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 2' als bedoeld in artikel 9;
- k. in het uitwerkingsplan worden de groenvoorzieningen vastgelegd in de bestemming 'Groen' als bedoeld in artikel 5;
- l. in het uitwerkingsplan wordt de ligging van de ontsluitingswegen vastgelegd in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 3' als bedoeld in artikel 10;
- m. in het uitwerkingsplan wordt het water vastgelegd in de bestemming 'Water' als bedoeld in artikel 11;

12.4 Bouwregels

- 12.4.1 Bouwen/aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
- a. op de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd, alsmede werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd, in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft;
 - b. zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend;
 - c. zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
 - 1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter inzage heeft gelegen, en;

2. gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
- 12.4.2 Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages, de overige maatvoeringeisen en de situering zoals onder meer de voorgevelrooilijn/voorgevelbouwgrens van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in de navolgende bepalingen;
 - b. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de (bedrijfs)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd;
 - c. het bouwperceel mag tot maximaal 60% bebouwd worden met gebouwen;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
 - e. het oppervlak per bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 1.000 m²;
 - f. het oppervlak per kantoorgebouw bedraagt maximaal 700 m²;
 - g. Indien gebouwd wordt aan de Bredeweg, dienen de gebouwen te worden gebouwd in of achter de voorgevelrooilijn, die gesitueerd is op een afstand van 15 meter uit het hart van de sloot langs de Bredeweg;
 - h. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter, respectievelijk 0 meter indien het gebouw grenst aan een watergang van tenminste 40 meter breed;
 - i. de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen dient minimaal 5 meter te bedragen;
 - j. voorzieningen van algemeen nut dienen zo mogelijk zodanig te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
 - k. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag ten hoogste 2 meter bedragen;
 - l. in afwijking van het bepaalde in sub j bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de voorgevel(rooilijn) maximaal 1 meter;
 - m. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
 - n. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
 - o. de vloerpeilhoogte dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 19.2;

12.5 Ontheffing van de bouwregels

- 12.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 12.4.1 onder a mits het bouwplan naar het oordeel van burgemeester en wethouders in overeenstemming is met een in voorbereiding zijnde uitwerking;
 - b. van het bepaalde in lid 12.4.2 onder d voor verhoging van het maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
- 12.5.2 Ontheffing zoals bedoeld in lid 12.5.1 wordt slechts verleend indien:
- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;

- b. de functionele en de ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd.

12.6 Ontheffing ander gebruik

- 12.6.1 In het uitwerkingsplan kunnen regels opgenomen worden waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 12.1 sub b voor de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in lid 12.1, sub b genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van het bedrijf, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water alsmede de verkeersaantrekkende werking.
- 12.6.2 Om dit te kunnen beoordelen wordt voorafgaande aan het verlenen van de ontheffing advies ingewonnen bij de Milieudienst Midden Holland.

12.7 Nadere eisen

- 12.7.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 12.1 zodat:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
 - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

12.8 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. voor de uitoefening van handel (inclusief detailhandel) en nijverheid, een beroepsmatige activiteit in een woning daaronder niet begrepen als bedoeld in 12.1 sub a of b;
- b. sexinrichtingen;
- c. voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 12.1 sub b en sub c, alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

12.9 Ontheffing van de gebruiksregels

- 12.9.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.1, sub b, ten behoeve van:
- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, uit de milieucategorie 3.1 voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft met een hoogwaardig karakter.
- 12.9.2 Ontheffing zoals bedoeld in lid 12.9.1 wordt slechts verleend indien:
- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - e. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
 - f. het verlenen van de ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

Artikel 13 Gemengd - Uit te werken 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **‘Gemengd - Uit te werken 2’** aangewezen gronden zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van:

- a. (dienstverlenende) bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in milieucategorie 1 t/m 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 van de planregels;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (laanstructuur);
alsmede ook voor:
- c. toegangs- en ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
- d. (boven – en ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder collectieve voorzieningen voor afvalwaterzuivering;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- i. leidingenstrook (ondergrondse kabels en leidingen);
- j. parkeervoorzieningen;
- k. leidingenzone(’s) met de daarbij behorende vrijwaringszone(’s);
met de daarbij behorende;
- l. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. erven en terreinen;
- n. verhardingen;
- o. bermen, bermsloten en greppels;
- p. (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overige groen;
- q. straatmeubilair;
- r. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen, duikers, overige kunstwerken, (infiltratie)voorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

13.2 Dubbelbestemmingen

- 13.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Brandstof’ zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 13.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 13.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

13.3 Uitwerkingsregels

13.3.1 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders werken het plan voor wat betreft de in lid 12.1 vermelde bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en van de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor vaststelling van het uitwerkingsplan er een beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld waarin de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes voor de lintbebouwing zijn neergelegd. Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de wegen), zullen strikte randvoorwaarden aan de architectuur en stedenbouw worden gesteld ten aanzien van presentatie en bebouwingsvorm, zoals de in acht te nemen afstand tot de voorgevel, de maximale bouwhoogte, de (aan- en) bijgebouwenregeling en de dakconstructie. Daarnaast worden aparte regels opgesteld met betrekking tot beeldkwaliteit, zoals bijvoorbeeld eisen ten aanzien van de eventuele dakhelling, de kaprichting en de kleur van bouwmaterialen;
- b. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van lintstructuur en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
- c. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan, al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste verkaveling in het gebied;
- d. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;
- e. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er binnen de invloedssfeer van de gastransportleiding met de aanduiding 'veiligheidszone – leidingen 1 en 2' en binnen de invloedssfeer van de A12 met de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' het groepsrisico wordt verantwoord met inachtneming van artikel 21.4 en 21.5;
- f. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dienen in overleg met de waterbeheerder definitieve vloerpeilhoogtes bepaald te worden;
- g. In het uitwerkingsplan kan ter plaatse van de aanduiding 'Wro – zone – wijzigingsgebied 11' een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van het realiseren van een tuincentrum type III of IV met de daarbij behorende voorzieningen waarbij buitenopslag niet is toegestaan en er gestreefd wordt naar zuinig ruimtegebruik door middel van duurzame oplossingen van bijvoorbeeld de waterberging;

- h. bij het realiseren van het gebied geldt als doelstelling dat de inrichting zodanig wordt vormgegeven dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van duurzaamheidprincipes. In verband hiermee wordt bij de verkaveling uitgegaan van een goed evenwicht tussen intensief gebruik en natuurlijk groene en openbare ruimte, mogelijkheden van natuurlijke zuivering van water en opwekking van duurzame energie;

13.3.2 Inrichtingsbepalingen

- a. de situering alsmede de aard van de inrichting wordt afgestemd op de omgeving, met dien verstande dat grenzend aan elk bebouwd perceel een parkeervoorziening met een breedte van 16 meter wordt aangelegd. Deze bepaling geldt niet voor de gronden ten noorden van de bestemming 'Verkeer – Railverkeer';
- b. de situering alsmede de aard van de inrichting wordt afgestemd op de omgeving, met dien verstande de bebouwde percelen van elkaar worden gescheiden door een watergang;
- c. in het uitwerkingsplan wordt de exacte ligging van de ontsluitingsweg(en) en langzaamverkeersverbindingen vastgelegd, waarbij de ontsluiting van de gronden ten zuiden van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' plaats dient te vinden aansluitend op de ontsluiting van het aangrenzende glastuinbouwbedrijvenlandschap Knibbelweg oost." En de gronden ten noorden van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' aansluitend op de Bredeweg;
- d. in het uitwerkingsplan wordt de exacte ligging van de groen- en waterstructuur vastgelegd, daarbij wordt rekening gehouden met de zij en achterkanten van kavels;
- e. in het uitwerkingsgebied wordt tenminste 10% aan water gerealiseerd (procenten steeds berekend ten opzichte van de oppervlakte van het totale uitwerkingsgebied);
- f. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- g. de kavels ten zuiden van de bestemming 'Verkeer- Railverkeer' hebben een maximale breedte van 100 meter;
- h. in het kader van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied worden strenge eisen gesteld aan de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
- i. voorzieningen van algemeen nut dienen zo mogelijk zodanig te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
- j. in het uitwerkingsplan wordt de ligging van de ontsluitingswegen vastgelegd in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 3' als bedoeld in artikel 10;
- k. in het uitwerkingsplan worden de groenvoorzieningen vastgelegd in de bestemming 'Groen' als bedoeld in artikel 5;
- l. in het uitwerkingsplan wordt het water vastgelegd in de bestemming 'Water' als bedoeld in artikel 11.

13.4 **Bouwregels**

- 13.4.1 Bouwen/aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 13.1 mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd, alsmede werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd, in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
 - b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
 - c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
 - 1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter inzage heeft gelegen, en;
 - 2. gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
- 13.4.2 Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering zoals onder meer de voorgevelrooilijn/voorgevelbouwgrens van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in de navolgende bepalingen;
 - b. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de (bedrijfs)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd;
 - c. het bouwperceel mag tot maximaal 70% bebouwd worden met gebouwen;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
 - e. het oppervlak per bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 15.000 m²;
 - f. de gebouwen moeten worden gebouwd in of achter de voorgevelrooilijn, die gesitueerd is op een afstand van 10 meter uit de as van de (aanliggende) weg;
 - g. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter, respectievelijk 0 meter indien het gebouw grenst aan een watergang van tenminste 60 meter breed;;
 - h. de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen dient minimaal 10 meter te bedragen;
 - i. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlak per gebouw van maximaal 25 m²;
 - j. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag ten hoogste 2 meter bedragen;
 - k. in afwijking van het bepaalde in sub j. bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de voorgevel(rooilijn) maximaal 1 meter;
 - l. de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 meter;
 - m. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
 - n. de vloerpeilhoogte dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 19.2;

13.5 Ontheffing van de bouwregels

- 13.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:
- van het bepaalde in lid 13.4.1 onder a mits het bouwplan naar het oordeel van burgemeester en wethouders in overeenstemming is met een in voorbereiding zijnde uitwerking;
 - van het bepaalde in lid 13.4.2 onder d voor verhoging van het maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter, mits:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast
 - de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
 - van het bepaalde in lid 13.4.2 onder e tot vergroting van de bouwhoogte ten behoeve van een hoogteaccent van maximaal 50 meter ter plaatse van de gronden gelegen ten noorden van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.
- 13.5.2 Ontheffing zoals bedoeld in lid 13.5.1 wordt slechts verleend indien:
- de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - de functionele en de ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd.

13.6 Nadere eisen

- 13.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 13.1 zodat:
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
 - vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

13.7 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- de uitoefening van handel (inclusief detailhandel) en nijverheid, een beroepsmatige activiteit in een woning daaronder niet begrepen als bedoeld in 13.1 sub a of b;
- sexinrichtingen;
- voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 13.1 sub b en sub b, alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

13.8 Ontheffing van de gebruiksregels

- 13.8.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.1, sub a, ten behoeve van:
- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, uit de milieucategorie 3.2 en 4 voor zover het hoogwaardige transportbedrijven en/of andere bedrijfsactiviteiten betreft met een hoogwaardig karakter zoals genoemd in milieucategorie 1 t/m 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 van de planregels en voor milieucategorie 4.1 en 4.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 2 van de planregels..
- 13.8.2 Ontheffing zoals bedoeld in lid 13.8.1 wordt slechts verleend indien:
- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - e. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
 - f. het verlenen van de ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

Dubbelbestemmingen

Artikel 14 Leiding – Brandstof

14.1 Bestemmingsomschrijving

- 14.1.1 De voor **‘Leiding – Brandstof’** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), medebestemd voor de aanleg en instandhouding van een brandstofleiding met een diameter van 12 inch;
- 14.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

14.2 Bouwregels

- 14.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
- 14.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 14.2.3 De bebouwingsafstand van objecten tot het hart van de brandstofleiding moet ten minste 5 meter bedragen, kwetsbare objecten dienen op minimaal 16 meter te worden gebouwd.
Bebouwing op een afstand minder dan voornoemd is alleen toegestaan, indien de belangen van de leidingbeheerder zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- 14.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

14.3 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, als:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leidingen.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlaging, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;

- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen ten behoeve de gasleiding;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- k. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

14.4.2 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, als:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

14.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Deze uitzonderingen hoeven niet aan de in 14.4.2 gestelde voorwaarden te voldoen.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 14.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstofleiding' te wijzigen door de bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstofleiding' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen met inachtneming van het bepaalde in 14.5.2.

- 14.5.2 De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - I. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - II. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;
- c. voor het toevoegen van nieuwe leidingen:
 - I. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

- 15.1.1 De voor 'Leiding - Gas' aangeduide gronden binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' (vrijwaringszone) zijn – bij wijze van dubbelbestemming – naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 66 bar ter plaatse van de weergegeven 'hartlijn leiding – gas'.
- 15.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

15.2 Bouwregels

Op de in 15.1.1 bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen met een maximale hoogte van 3 meter.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen ten behoeve de gasleiding;

- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- k. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.4.3 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid – Leiding gas

- 15.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' te wijzigen door de bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen met inachtneming van het bepaalde in 15.5.2.

- 15.5.2 De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - I. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - II. er blijft worden voldaan aan de minimale toetsingsafstanden volgens de Circulaire 'Zonering langs hogedruk-aardgastransport leidingen 1984' ;
 - III. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;
- c. indien de zone in overeenstemming gebracht wordt met de nieuwe AMvB Buisleidingen.

Artikel 16 Leiding - Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

- 16.1.1 De voor **‘Leiding – Water’** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een leiding met een breedte van 1,4 meter ten behoeve van de drinkwatervoorziening
- 16.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

16.2 Bouwregels

- 16.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 16.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 16.2.3 De afstand van de bebouwing tot de buitenrand de watertransportleiding moet ten minste 4,00 meter bedragen, overeenkomstig de aangeven aanduiding ‘veiligheidszone – leidingen’.
Bebouwing op een afstand minder dan voornoemd is alleen toegestaan, indien de belangen van het drinkwaterbedrijf zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- 16.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

16.3 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, als:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leidingen.

16.4 Aanlegvergunning

- 16.4.1 Verbod
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;

- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen ten behoeve de gasleiding;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- k. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

16.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

16.4.3 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 16.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' te wijzigen door de bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen met inachtneming van het bepaalde in 16.5.2.

- 16.5.2 De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - I. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - III. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;
- c. voor het toevoegen van nieuwe leidingen:
 - I. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

- 17.1.1 De voor '**Waarde – Archeologie**', aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende (potentiële) archeologische waarden.
- 17.1.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" zijn deze gronden primair bestemd voor 'Leiding – Gas' en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 17.1.3 Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met Waarde – Archeologie aangewezen gronden is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de provinciaal archeoloog van de provincie Zuid-Holland, verenigbaar is met het belang van het archeologisch belang.

17.2 Bouwregels

- 17.2.1 Alvorens in het als (potentieel) archeologisch waardevol gebied een bouwvergunning wordt verleend, dient de aanvrager van de bouwvergunning een rapport van archeologisch onderzoek over te leggen waaruit, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat het archeologisch belang in het gebied van het (bouw)plan niet wordt geschaad, dan wel op welke wijze dit belang kan worden gewaarborgd bij de uitvoering van het bouwplan.
- Het overleggen van een rapport van archeologisch onderzoek is echter niet vereist:
- indien er naar het oordeel van burgemeester en wethouders al voldoende onderzoeksresultaat beschikbaar is;
 - indien met de bouw geen bodemingreep gepaard gaat;
 - indien de met de bouw (eventueel) gepaard gaande bodemingrepen in totaal een oppervlak van niet meer dan 50 m² beslaan;
 - indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
- 17.2.2 In verband hiermee kunnen voorts nadere eisen of ontheffingen dan wel wijzigingen als bedoeld in de uit te werken bestemming of bij de uitwerking daarvan worden toegepast.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de andere bouwwerken.

17.4 Aanlegvergunning

- 17.4.1 Verbod
- Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;
 - het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;

- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.
- 17.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien is gebleken dat de daar genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- 17.4.3 Uitzonderingen
Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- 17.4.4 Voorwaarden
De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 17.1 genoemde doeleinden;
 - b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de provinciaal archeoloog van Zuid-Holland.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) vervalt, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd dient vooraf een advies verkregen te zijn van de provinciaal archeoloog van Zuid-Holland.

Artikel 18 Waarde – Natuur en landschap

18.1 Bestemmingsomschrijving

- 18.1.1 De voor **‘Waarde – Natuur en Landschap’**, aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende natuur en landschappelijke waarden;
- 18.1.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen ‘Leiding - Brandstof’ zijn deze gronden primair bestemd voor ‘Leiding – Brandstof’ en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 18.1.3 Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming waardevol gebied is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van het waardevol gebied.

18.2 Bouwregels

- 18.2.1 Alvorens in het gebied een bouwvergunning wordt verleend, dient de aanvrager van de bouwvergunning een rapport van natuur-, ecologisch en landschappelijk onderzoek over te leggen waaruit, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat het natuur en landschappelijk belang in het gebied van het (bouw)plan niet wordt geschaad, dan wel op welke wijze dit belang kan worden gewaarborgd bij de uitvoering van het bouwplan.
- Het overleggen van bedoeld rapport is echter niet vereist:
- indien er naar het oordeel van burgemeester en wethouders al voldoende onderzoeksresultaat beschikbaar is;
 - indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte en het volume niet worden uitgebreid.
- 18.2.2 In verband hiermee kunnen voorts nadere eisen of ontheffingen dan wel wijzigingen als bedoeld in de uit te werken bestemming of bij de uitwerking daarvan worden toegepast.

18.3 Nadere eisen

- 18.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de andere bouwwerken.
- 18.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 18.1.1 zodat:
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
 - vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

18.4 Aanlegvergunning

- 18.4.1 Verbod
- Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 - c. het wijzigen van het profiel van watergangen en sloten dan wel het graven of dempen hiervan;
 - d. het rooien of vellen van bomen of andere houtopstanden;
 - e. het bebossen of beplanten;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse kabels en leidingen, constructies, installaties en apparatuur, met uitzondering van erfafscheidingen met een hoogte van niet meer dan 2 meter;
 - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.
- 18.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien is gebleken dat de daar genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- 18.4.3 Uitzonderingen
Het verbod als bedoeld in lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
- a. plaatsvinden op woonpercelen, mits is voldaan aan de uitwerkingsregels;
 - b. de aanleg betreffen van openbare ontsluitingswegen, perceelontsluiting en watergangen;
 - c. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.
- 18.4.4 Voorwaarden
De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 18.1 genoemde waarden; danwel
 - b. de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- 18.4.5 Advies
De aanlegvergunning als bedoeld in 18.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de natuur- en landschappelijke waarden van de gronden waarvoor de aanlegvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- 20.1.1 De bestaande afstand-, hoogte-, inhoud- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- 20.1.2 De bestaande afstand-, hoogte-, inhoud- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- 20.1.3 In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 20.1.1 en 20.1.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

20.2 Vloerpeilen

Ter bescherming van nieuwe gebouwen gelden, tenzij in hoofdstuk 2 afwijkende bepalingen zijn opgenomen, de volgende bepalingen:

- a. ter voorkoming van wateroverlast dient het vloerpeil van de bebouwing te liggen op een hoogte van 1,20 meter boven het door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard gehanteerde zomerpeil, als toekomstige peil in het/de peilgebied(en) binnen dit plan;
- b. in het belang van de waterveiligheid binnen het plangebied mag de aanleghoogte van woonbebouwing niet minder bedragen dan NAP – 5,00 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mogen ruimten die volgens de wettelijke regelingen niet aangemerkt kunnen of zullen worden als woonruimten/-vertrekken zich onder het NAP –5 meter niveau bevinden.
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een afwijkende normering mits de waterveiligheid is gewaarborgd en vooraf het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard schriftelijk heeft ingestemd met een afwijkende normering.

20.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de aanduidingen en de bepalingen in hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

20.4 Algemene bepaling over veiligheidzones - leiding

- 20.4.1 Binnen de op de kaart aangegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 1' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding 2' mogen geen milieugevoelige nieuwe (beperkt of bijzonder) kwetsbare functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.

- 20.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 1, voor de bouw van nieuwe bijzonder kwetsbare objecten binnen de op de kaart gegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 1' indien op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging van kwetsbare objecten binnen de onder 20.3.1 bedoelde zone gewenst of noodzakelijk is.
Alvorens ontheffing te verlenen met betrekking tot de veiligheidsaspecten dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij (onder meer) de leidingbeheerder en/of de Milieudienst Midden Holland.
- 20.4.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 20.4.1, voor de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de op de kaart gegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 2' indien op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging van kwetsbare objecten binnen de onder 20.4.1 bedoelde zone gewenst of noodzakelijk is.
Alvorens ontheffing te verlenen met betrekking tot de veiligheidsaspecten dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij (onder meer) de leidingbeheerder en/of de Milieudienst Midden Holland.

Artikel 21 Bijzondere beperkende regels

21.1 Milieuhinder van bestaande bedrijven, aangeduid met de aanduiding 'milieuzone geurzone'

- 21.1.1 Bij de uitvoering van het plan en toepassing van regels als opgenomen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 dienen de milieuhindercontouren van de bestaande bedrijven, aangeduid met de aanduiding 'milieuzone – geurzone' in acht genomen te worden, in die zin dat milieuhindergevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd.
- 21.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.1.1 voor het realiseren van milieuhindergevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien – als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins – is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

21.2 Geluidzone langs verkeerswegen, aangeduid met 'geluidzone – weg'

- 21.2.1 Bij de uitvoering van het plan dient voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) of andere geluidsgevoelige objecten de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer, volgens het bepaalde in de Wet geluidhinder te worden gerespecteerd;
- 21.2.2 In afwijking van het bepaalde in 21.2.1 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de z.g. 'dove gevels') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

21.3 Geluidzone langs spoorwegen, aangeduid met 'geluidzone – spoor'

- 21.3.1 Bij de uitvoering van het plan dienen voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) en de aanleg van geluidsgevoelige terreinen de voorkeursgrenswaarden van 55 dB en voor de realisering van andere geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarden van 53 dB vanwege het spoorwegverkeer te worden gerespecteerd.
- 21.3.2 In afwijking van het bepaalde in 21.3.1 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de z.g. 'dove gevels') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

21.4 Externe veiligheid – vervoer gevaarlijke stoffen, aangeduid met 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'

- 21.4.1 Bij de uitvoering van het plan mag voor het bouwen van woningen (herbouw) , vanwege de PR-risicocontour:
 - a. De afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) tot de as van de weg, waarover het wettelijk toegestane wegvervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt niet minder bedragen dan de ter plaatse relevante PR-risicocontour ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan;

21.5 Externe veiligheid – veiligheidszones, aangeduid met ‘veiligheidszone – leidingen 1 en 2’, ‘veiligheidszone – lpg’ en ‘veiligheidszone - windturbine’

- 21.5.1 Bij de uitvoering van het plan dient voor het bouwen van kwetsbare objecten binnen de invloedssfeer van de volgende objecten:
- leidingen, aangeduid met ‘veiligheidszone - leidingen’
een groepsrisico te worden gehanteerd, dat niet meer bedraagt dan 100 slachtoffers bij een kans van 10^{-6} per jaar.
 - lpg- station, aangeduid met ‘veiligheidszone – lpg’
 - een windturbine, aangeduid met ‘veiligheidszone - windturbine’
een groepsrisico te worden gehanteerd, dat niet meer bedraagt dan 100 slachtoffers bij een kans van 10^{-7} per jaar.
- 21.5.2 Bij de defensieleiding geldt tevens een PR 10-6 contour van 15 meter.
- 21.5.3 Bij het LPG-station geldt tevens een PR 10-6 contour van 45 meter.

21.6 Vrijwaringszone weg

- 21.6.1 Binnen de aanduiding ‘Vrijwaringszone-weg’ mogen geen andere bouwwerken worden gebouwd dan bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.
- 21.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.6.1 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegestaan op basis van de aan de gronden gegeven bestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het wegverkeer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de wegbeheerder.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in artikel 3 tot en met 18 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsdoeleinden.

22.2 Ontheffing algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 22.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 23 Algemene ontheffingsregels

- 23.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan ten behoeve van:
- a. geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de kaart of in de regels, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn;
 - b. afwijkingen ten aanzien van de op de aanduidingen en in de regels gegeven oppervlakte- en hoogtematen, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - c. afwijkingen ten aanzien van de bepalingen opgenomen in deze regels inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woning toegestane bergingen en aanbouwen, voor zover dit in het belang van goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is;
 - d. de oprichting van niet voor bewoning bestemde bouwwerken en andere bouwwerken voor algemeen nut, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemaal en transformatorstations, en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere (goot)hoogte dan 4 meter hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
 - e. voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. met een hoogte van maximaal 10 meter;
 - f. voor abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten e.d.;
 - g. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassingen aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst of noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - h. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen van 15 meter of hoger met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, scholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is;
 - i. de oprichting van een Jongerenontmoetingsplek, mits de inhoud van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 30 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter. Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast en de ruimtelijke kwaliteit.
- 23.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de ontheffing voorwaarden stellen ten aanzien van:
- a. de situering en maatvoering van de in lid 23.1 onder d ,h en i genoemde objecten ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze objecten ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 - b. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid;
 - c. de gewenste parkeer-, laad- en losruimte, van voldoende omvang, op eigen terrein.

- 23.3 De in lid 23.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien:
- a. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

- 24.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van:
- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 - c. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken en/of aanduidingen ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft.
- 24.2 De in lid 24.1 genoemde wijzigingen zijn slechts toegestaan indien:
- a. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke, c.q. de milieukwaliteiten van het gebied en de omgeving;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
- 24.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan te wijzigen, door:
1. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding 1' en veiligheidszone - leiding 2' te verkleinen of te verwijderen; en/of;
 2. de bepalingen in dit artikel aan te passen;
- indien:
- a. dit gewenst is in verband met een gewijzigde situering van de bijbehorende leiding en/of andere fysieke maatregelen die een aanpassing/bijstelling van de veiligheidszone rechtvaardigt;
 - b. nieuwe (landelijke en/of Europese) regelgeving inzake veiligheidsaspecten in zones ter weerszijden van de leidingen hiertoe aanleiding geven.
- Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij (onder meer) de leidingbeheerder en/of de Milieudienst Midden Holland.

Artikel 25 Algemene procedureregels

25.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

25.2 Wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

25.3 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

25.4 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisenregeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 26.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 26.1.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- 26.1.3 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.

26.2 Overgangsrecht gebruik

- 26.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 26.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 26.2.3 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.
- 26.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

26.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels bestemmingsplan Het Nieuwe Midden”

Vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle

.....

De voorzitter,

.....

De griffie,

.....

BIJLAGEN BIJ DE PLANREGELS

BIJLAGE 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten milieucategoriën 1 t/m 3.2

BIJLAGEN BIJ DE PLANREGELS

BIJLAGE 2: Lijst van bedrijfsactiviteiten milieucategorieën 4.1 en 4.2