

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Bedrijventerrein - 1	7
Artikel 4	Bedrijventerrein - 2	10
Artikel 5	Groen	15
Artikel 6	Maatschappelijk	16
Artikel 7	Natuur	17
Artikel 8	Verkeer	18
Artikel 9	Water	19
Artikel 10	Leiding - Hoogspanningsverbinding	20
Artikel 11	Leiding - Water	22
Artikel 12	Waarde - Archeologie	24
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>27</b>
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 15	Algemene ontheffingsregels	29
Artikel 16	Procedureregels	29
Artikel 17	Overige regels	29
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>31</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	31
Artikel 19	Slotregel	32
<b>Bijlage:</b>	Staat van bedrijfsactiviteiten	



# HOOFDSTUK 1

## INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' van de gemeente Cuijk.

**bestemmingsplan:**

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

**aanduiding:**

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

**archeologisch advies:**

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

**archeologisch onderzoek:**

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

**archeologische begeleiding:**

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

**archeologische opgraving:**

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld.

**archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

een aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**beeldbepalend:**

van belang voor het stads- of dorpsbeeld.

**bedrijfsgebouw:**

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

**bedrijfsvloeroppervlakte:**

de gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waaronder niet begrepen verharde oppervlakten zoals toegangswegen, reinigingsplaatsen, weegbruggen en andere erfverhardingen.

**bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

**bedrijvenlijst:**

een in de bijlage opgenomen staat, waarin de categorie-indeling van inrichtingen is weergegeven.

**bestaand:**

bij bouwwerken: ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig;

bij gebruik: ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan aanwezig.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**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.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwmarkt:**

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt vloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad wordt aangeboden.

**bouwperceel:**

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

**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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

**deskundige:**

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

**detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen:**

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nader te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b auto's, keukens, sanitair, boten, motoren, caravans en landbouwwerktuigen;
- c tuinbenodigdheden;
- d bouwmaterialen;
- e meubels.

**gebouw:**

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

**geluidgevoelige functies:**

functies zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder.

**geurgevoelig object (binnen de bestemming Bedrijventerrein):**

een bedrijf of een samenhangend deel van een bedrijf, dat is aan te merken als geurgevoelig (voor de nadere bepaling: zie artikel 2).

**horeca:**

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt (zie ook: lichte en middelzware horeca).

**kantoor:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

**lichte en middelzware horeca:**

lichte horeca: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- a Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca
  - automatiek;
  - broodjeszaak;
  - cafetaria;
  - croissanterie;
  - koffiebar;
  - lunchroom;
  - ijssalon;
  - snackbar;
  - tearoom;
  - traiteur.
- b Overige lichte horeca
  - bistro;
  - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
  - hotel.

- c Tot deze categorie behoren niet de bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
  - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (onder andere pizza, chinees, McDrives).

Middelzware horeca: Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

**maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**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.

**netto-bedrijfsvloeroppervlak:**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt.

**overkapping:**

een bouwwerk zonder eigen wanden dat aan ten minste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

**perifere detailhandel:**

detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra in een daarop afgestemde verkoopruimte. Onder volumineuze goederen worden verstaan: bouw- en doe-het-zelf-producten, grove bouwmaterialen, kampeer- en caravanartikelen, auto's, keukens, sanitaire artikelen, meubelen, woningstoffering en -inrichting, motoren en automotieve (fietsen, fiets- en autoaccessoires; onder een bouwmarkt wordt verstaan: een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) netto verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker (in de vorm van detailhandel).

**permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

**peil:**

- a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**regionaal bedrijf:**

een bedrijf dat hetzij uit oogpunt van werkgelegenheid, hetzij in verband met afzet en verwerking van diensten en/of producten, geheel of overwegend gericht is op de regio Land van Cuijk.

**stedenbouwkundige waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

**verblijfsmiddelen:**

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten, een en ander voor zover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde.

**voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder.

**woning/wooneenheid:**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm en niet zijnde kamerverhuur voor meer dan 10 personen per woning/wooneenheid.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**afstand tot de bouwperceelgrens:**

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het betreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

**bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk: antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen worden daarbij niet meegerekend.

**oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren).

**verkoopvloeroppervlakte:**

de (binnenwerkse) vloeroppervlakte van de verkoopruimten, dus exclusief de vloeroppervlakte van kantoren, magazijnen en andere niet voor het publiek toegankelijke bedrijfsruimten.

**geurgevoelig object:**

Indien de uitkomst van de navolgende berekening  $\geq$  (groter of gelijk) is aan 1, wordt het object aangemerkt als geurgevoelig:

$$G = (5 \times P \times T) / B$$

waarin:

G = geurgevoelheidsfactor

P = aantal personen dat tegelijkertijd (in het betreffende gebouw of het betreffende deel van het bedrijfsgebouw aanwezig is, omgerekend in fte

B = bedrijfsvloeroppervlakte (van het totale bedrijf of van het betreffende bedrijfsdeel)

T = werktijd, de tijd dat het bedrijf 'in bedrijf' is, dat er personen in het bedrijf aanwezig zijn.

Als  $G \geq 1$  is er sprake van een geurgevoelig object.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

De in dit plan gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten van bouwwerken, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, luifels, schoorstenen, lichtkoepels en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.



## HOOFDSTUK 2

### BESTEMMINGSREGELS

#### Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bestaande bedrijven in het plangebied;
- b de inrichting van een bedrijventerrein ten behoeve van lokale bedrijven;
- c bedrijven van categorie 2 tot en met 3.1, die zijn genoemd in de Bedrijvenlijst (bijlage) met uitzondering van:
  - 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  - 2 risicovolle inrichtingen;
- d ontsluitingswegen;
- e uitsluitend groen, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- f ondergeschikte kantoorvoorzieningen;
- g ondergeschikte detailhandel;
- h reclamemasten;
- i groenvoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k bedrijfsgebouwen;
- l andere voorzieningen, waaronder energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie.

##### 3.2 Bouwregels

###### 3.2.1 Algemeen

Een bouwperceel mag niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>.

###### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a De bouwgrens ligt op een afstand van 6 m van de perceelsgrens.
- b Gebouwen moeten achter de onder a genoemde bouwgrens worden gebouwd.
- c Het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 40% en maximaal 80%.
- d De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m. Voor bestaande bedrijfsgebouwen die hoger zijn dan 8 m geldt de bestaande maat als maximum.
- e De minimale afstand van gebouwen tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens bedraagt 5 m.
- f De maximale bouwhoogte van het kantoorgedeelte van een bedrijfsgebouw bedraagt 8 m.

###### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a De hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b Op het bedrijventerrein mag één gezamenlijke reclamemast worden opgericht tot een hoogte van 25 m. Op de afzonderlijke bedrijfspercelen mogen geen vrijstaande reclamemasten worden opgericht die hoger zijn dan 3 m;
- c De hoogte van verlichtingsarmaturen en bebording mag niet meer bedragen dan 10 m.

### 3.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in verband met het watersysteem en de daaraan te stellen eisen (zie 3.5.2) nadere eisen te stellen aan de hoogte van de begane grondvloer ten opzichte van het peil, waarbij geëist kan worden dat die hoogte minimaal 0 en maximaal 0,50 m boven peil moet worden geconstrueerd - als nadere eis kan ook gesteld worden dat er geen kelders, souterrains, kruipruimten en dergelijke mogen worden toegepast.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Verkeer en parkeren

Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid en aan gelegenheid voor laden en lossen; de benodigde parkeergelegenheid wordt berekend aan de hand van de normen zoals die zijn opgenomen in de parkeernota Cuijk 2007-2015 'Slim Parkeren' van november 2006.

#### 3.4.2 Water

- a Bedrijven dienen op eigen terrein te voorzien in de opvang van hemelwater op de verhardingen, waarbij gerekend moet worden met een minimaal vereiste capaciteit van  $0,0275 \text{ m}^3$  per  $\text{m}^2$  verhard oppervlak.
- b In het plangebied dient/dienen een of meerdere wateroppervlakken in het openbaar gebied voor de opvang van hemelwater aangelegd te worden met een totale oppervlakte van minimaal  $1.800 \text{ m}^2$ .

#### 3.4.3 Kantoren

- a Kantoren zijn toegestaan als ondergeschikte onderdelen van de totale bedrijfsvoering (tot 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag in gebruik zijn als kantoor met een maximum van  $800 \text{ m}^2$  per bedrijfsvestiging).
- b Zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan.

#### 3.4.4 Detailhandel

- a Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering van een bedrijf en uitsluitend in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte maximaal  $50 \text{ m}^2$  groot is en geen vrijstaand gebouw betreft.
- b Voor het overige is geen perifere detailhandel toegestaan.

#### 3.4.5 Geluidhinder

Binnen het plangebied zijn bedrijven toegestaan als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit wet milieubeheer, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit plan.

#### 3.4.6 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn in het plangebied niet toegestaan.

#### 3.4.7 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan het gebruik:

- 1 als standplaats van onderkomens en als standplaats van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;

- 2 als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, voor zover dit geen voorwerpen, stoffen of producten betreffen die betrokken zijn bij recycling;
- 3 als terrein voor al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van producten, materialen of machines, met uitzondering van het (niet voor de verkoop of verhuur) parkeren van voertuigen;
- 4 voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel, met uitzondering van detailhandel in het klein in ter plaatse vervaardigde of verwerkte producten, als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf.

### **3.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Ontheffing ten behoeve van bouwperceel**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.1 voor het vergroten van het bouwperceel tot maximaal p.m. m<sup>2</sup> voor zover het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

#### **3.5.2 Ontheffing ten behoeve van andere milieucategorieën**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die niet voorkomen op de Bedrijvenlijst, maar die naar de aard zijn gelijk te stellen met bedrijven uit de betreffende categorie, mits:

- a dit bedrijf qua milieubelasting, naar zijn aard en omvang en zijn effecten op het woon- en leefklimaat is te vergelijken met bedrijven die voor het betreffende gebied zijn toegestaan;
- b geen ontheffing mag worden verleend voor bedrijven, die genoemd worden in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

#### **3.5.3 Ontheffing ten behoeve van buitenstalling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.4.7 onder 3 ten behoeve van buitenstalling van producten met dien verstande dat:

- a Door deze ontheffing de visuele waarde van het terrein en van de directe omgeving van het bedrijf niet wordt aangetast.
- b De hoogte van de buitenopslag niet meer bedraagt dan 8 m.
- c Buitenopslag van al dan niet voor de verkoop bestemde producten uitsluitend achter de voorgevellijn van de bedrijfsbebouwing plaatsvindt, met dien verstande dat de opslag door groenvoorzieningen aan het zicht wordt onttrokken.

## **Artikel 4    Bedrijventerrein - 2**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a    bestaande bedrijven in het plangebied;
- b    de inrichting van een bedrijventerrein ten behoeve van grote en/of milieuhinderlijke regionale bedrijven die voorkomen in de categorieën 3.1 t/m 5.1 van de in de bijlage opgenomen bedrijvenlijst;
- c    bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- d    bedrijven van categorie 3.1 tot en met 4.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- e    bedrijven van categorie 3.2 tot en met 4.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- f    bedrijven van categorie 4.1 tot en met 5.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1';
- g    ontsluitingswegen;
- h    uitsluitend groen, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- i    bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- j    uitsluitend beeldbepalende bomen, ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- k    een facilitypoint;
- l    ondergeschikte kantoorvoorzieningen;
- m    ondergeschikte detailhandel;
- n    reclamemasten;
- o    groenvoorzieningen;
- p    water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q    een hoofdontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- r    bedrijfsgebouwen;
- s    andere voorzieningen, waaronder energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie.

### **4.2    Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemeen**

- a    Een bouwperceel voor bedrijven met een milieucategorie 3.1 of 3.2 mag niet kleiner zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>.
- b    Een bouwperceel voor bedrijven met een milieucategorie 4.1, 4.2 of 5.1 mag niet kleiner zijn dan 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2    Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a    De bouwgrens ligt op een afstand van 12 m van de ontsluitingsweg.
- b    Gebouwen moeten achter de onder a genoemde bouwgrens worden gebouwd.
- c    Het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 40% en maximaal 80%.
- d    De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccent' de bouwhoogte niet minder dan 15 m en niet meer dan 20 m mag bedragen. Voor bestaande bedrijfsgebouwen die hoger zijn dan 12 m geldt de bestaande maat als maximum.

- e De minimale afstand van gebouwen tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrens bedraagt 5 m.
- f De maximale bouwhoogte van het kantoorgedeelte van een bedrijfsgebouw bedraagt 12 m.

#### **4.2.3 Facilitypoint**

Voor het bouwen van een facilitypoint gelden de volgende regels:

- a Het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>.
- b De maximale oppervlakte bedraagt 750 m<sup>2</sup>.
- c De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m.

#### **4.2.4 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- b De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m.

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

- a De hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b Op het bedrijventerrein mag één gezamenlijke reclamemast worden opgericht tot een hoogte van 25 m. Op de afzonderlijke bedrijfspercelen mogen geen vrijstaande reclamemasten worden opgericht die hoger zijn dan 3 m.
- c De hoogte van verlichtingsarmaturen en bebording mag niet meer bedragen dan 10 m.

### **4.3 Nadere eisen**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in verband met het watersysteem en de daaraan te stellen eisen (zie 4.5.2) nadere eisen te stellen aan de hoogte van de begane grondvloer ten opzichte van het peil, waarbij geëist kan worden dat die hoogte minimaal 0 en maximaal 0,50 m boven peil moet worden geconstrueerd - als nadere eis kan ook gesteld worden dat er geen kelders, souterrains, kruipruimten en dergelijke mogen worden toegepast.

### **4.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### **4.4.1 Ontheffing bebouwingspercentage**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bebouwingspercentages als genoemd in 4.2.2 onder c, met dien verstande dat:

- a Een verlaging van maximaal 10% mogelijk is, dus tot een minimum bebouwingspercentage van 30%.
- b Een ophoging van maximaal 10% mogelijk is, dus tot een maximum bebouwingspercentage van 90%.
- c In voldoende mate moet vaststaan, dat het bedrijf op eigen terrein voldoende ruimte overhoudt voor laden en lossen, het voorzien in de parkeerbehoefte van het bedrijf, wateropvang op eigen terrein en open stroken in verband met de brandveiligheid.

#### **4.4.2 Ontheffing ten behoeve van grotere bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.2 onder d ten behoeve van een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a De hoogte mag niet meer bedragen dan 20 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccent' niet meer mag bedragen dan 25 m;
- b De afstand tot de dichtstbijzijnde woning niet minder dan 50 m bedraagt.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.5.1 Verkeer en parkeren**

Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid en aan gelegenheid voor laden en lossen; de benodigde parkeergelegenheid wordt berekend aan de hand van de normen zoals die zijn opgenomen in de parkeernota Cuijk 2007-2015 'Slim Parkeren' van november 2006.

#### **4.5.2 Water**

- a Bedrijven dienen op eigen terrein te voorzien in de opvang van hemelwater op de verhardingen, waarbij gerekend moet worden met een minimaal vereiste capaciteit van 0,0275 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> verhard oppervlak.
- b In het plangebied dient/dienen een of meerdere wateroppervlakken in het openbaar gebied voor de opvang van hemelwater aangelegd te worden met een totale oppervlakte van minimaal 1.800 m<sup>2</sup>.

#### **4.5.3 Kantoren**

- a Kantoren zijn toegestaan als ondergeschikte onderdelen van de totale bedrijfsvoering (tot 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag in gebruik zijn als kantoor met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> per bedrijfsvestiging).
- b Zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan.

#### **4.5.4 Detailhandel**

- a Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering van een bedrijf en uitsluitend in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> groot is en geen vrijstaand gebouw betreft.
- b Voor het overige is geen perifere detailhandel toegestaan.

#### **4.5.5 Geluidhinder**

Binnen het plangebied zijn bedrijven toegestaan als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit wet milieubeheer, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit plan.

#### **4.5.6 Bevi-inrichtingen**

Bedrijven en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen worden gevestigd op het bedrijventerrein, met dien verstande dat de 10<sup>-6</sup> contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen is gelegen binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting.

#### 4.5.7 Facilitypoint

Binnen de bestemming is één facilitypoint toegelaten, waarbij de volgende regels gelden:

- d Uitsluitend lichte horeca is toegestaan, gerelateerd aan het bedrijventerrein (zoals een motelfunctie voor overnachting van chauffeurs, een cafetaria, broodjeszaak, lunchroom of restaurant).
- e Verder zijn vergaderruimten toegestaan tot een oppervlak van maximaal 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte.
- f Op eigen terrein dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeer-ruimte, waarbij de ASVV 2004 als richtlijn dient.

#### 4.5.8 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan het gebruik:

- 1 als standplaats van onderkomens en als standplaats van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
- 2 als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, voor zover dit geen voorwerpen, stoffen of producten betreffen die betrokken zijn bij recycling;
- 3 als terrein voor al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van producten, materialen of machines, met uitzondering van het (niet voor de verkoop of verhuur) parkeren van voertuigen;
- 4 voor de uitoefening van bedrijven of inrichtingen, van een hogere of lagere categorie dan onder 4.1 is omschreven;
- 5 voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel, met uitzondering van detailhandel in het klein in ter plaatse vervaardigde of verwerkte producten, als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf.

### 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 4.6.1 Ontheffing ten behoeve van andere milieucategorieën

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die vallen onder één hogere milieucategorie (maximaal 5.2) dan volgens het bepaalde in 4.1 is toegestaan, voor zover de milieueffecten vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in een lagere milieucategorie of ten behoeve van bedrijven, die niet voorkomen op de Bedrijvenlijst, maar die naar de aard zijn gelijk te stellen met bedrijven uit de betreffende categorie, mits:

- a dit bedrijf qua milieubelasting, naar zijn aard en omvang en zijn effecten op het woon- en leefklimaat is te vergelijken met bedrijven die voor het betreffende gebied zijn toegestaan;
- b geen ontheffing mag worden verleend voor bedrijven, die genoemd worden in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

#### 4.6.2 Ontheffing ten behoeve van buitenstalling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.5.8 onder 3 ten behoeve van buitenstalling van producten met dien verstande dat:

- a Door deze ontheffing de visuele waarde van het terrein en van de directe omgeving van het bedrijf niet wordt aangetast;
- b De hoogte van de buitenopslag niet meer bedraagt dan 10 m;
- c Buitenopslag van al dan niet voor de verkoop bestemde producten uitsluitend achter de voorgevellijn van de bedrijfsbebouwing plaatsvindt, met dien verstande dat de opslag aan het zicht wordt onttrokken.

## **4.7 Aanlegvergunningen**

### **4.7.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden de waardevolle boombeplanting ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- 1 het vellen, kappen of rooien van de aanwezige boombeplanting;
- 2 het aanbrengen van gewassen of beplantingen, die dieper wortelen dan 0,30 m.

### **4.7.2 Normaal onderhoud**

Het onder 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud en beheer betreffen.

### **4.7.3 Toelaatbaarheid**

Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.7.1 onder b. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke waarde van de bomen niet of althans niet onevenredig wordt aangetast.



## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b fiets- en voetpaden;
- c in- en uitritten;
- d evenemententerreinen;
- e geluidwerende voorzieningen;
- f kunstwerken;
- g nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor deze gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

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

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

- a De bouwhoogte voor lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b De bouwhoogte voor geluidwerende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **5.3 Ontheffing van de bouwregels**

- a Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 sub 5.2.2 onder b voor geluidwerende voorzieningen hoger dan 3 m, tot een maximale bouwhoogte van 4,5 m.
- b De ontheffing als bedoeld in lid 5.1 wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
  - 1 dit op basis van akoestische berekeningen noodzakelijk is;
  - 2 de ruimtelijke, landschappelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 6      Maatschappelijk**

### **6.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een ambulancepost;
- b kleinschalige groenvoorzieningen;
- c verhardingen;
- d doeleinden van openbaar nut;
- e kleinschalige groenvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g bijbehorende voorzieningen.

### **6.2    Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Voor het oprichten van gebouwen ten dienste van de toegelaten doeleinden gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.
- b De maximale goothoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte en bedraagt 8 m.
- c De voorgevel dient geplaatst te worden in dan wel tot maximaal 2,50 m achter de naar de bestemming verkeer toegewende grens van het bouwvlak.

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

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

- a Zij moeten qua aard en afmetingen passen bij de toegelaten doeleinden.
- b De hoogte van een mast ter plaatse van de aanduiding 'mast' mag maximaal 30 m bedragen.
- c De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen.
- d De hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 4,00 m bedragen.

### **6.3    Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' mits het gebruik van de gronden voor een ambulancepost is beëindigd.

## **Artikel 7      Natuur**

### **7.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het beschermen, beheren en ontwikkelen van bestaande natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b natuur- en groenvoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d bijbehorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden.

### **7.2    Bouwregels**

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

- a zij moeten qua aard en afmetingen bij de toegelaten doeleinden passen;
- b de hoogte mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 1,2 m hoog mogen zijn.

### **7.3    Aanlegvergunningen**

#### **7.3.1 Aanlegvergunningen**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a het verwijderen van houtwallen, het afgraven of egaliseren van gronden;
- b het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen;
- c het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d het verwijderen van bomen, struiken en andere beplantingselementen.

#### **7.3.2 Uitzonderingen**

Het onder 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

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

#### **7.3.3 Toelaatbaarheid**

De onder 7.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar indien daardoor of door de direct daarvan te verwachten gevolgen de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en het beheer van wegen met bijbehorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen en bermsloten en additionele voorzieningen zoals bewegwijzering en overige bouwwerken ten dienste van de bestemming.

### **8.2 Bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

De hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bebording, waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen; reclamezuilen zijn binnen de bestemming 'Verkeer' niet toegestaan. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn eveneens niet toegestaan.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan:

- a het gebruik als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- b het gebruik als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn; dit geldt niet voor het ten verkoop of verhuur opstellen van motorvoertuigen binnen het bouwvlak.
- c het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, detailhandel daaronder begrepen, dan wel het plaatsen van wagens, tenten of andere onderkomens voor bedrijfsmatig gebruik of bewoning;
- d het oprichten van reclamezuilen;
- e het gebruik van terrein als verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## **Artikel 9 Water**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals waterlopen, kaden, kademuren, duikers, sluisen en stuwen.

### **9.2 Bebouwing**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

### **9.3 Gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan:

- 1 het dempen van waterlopen en het afgraven van kaden;
- 2 het gebruik als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- 3 het gebruik als terrein voor het al dan niet voor de verkoop plaatsen, opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn.

## **Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van hoogspanningsverbindingen;
- b groenvoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leiding, zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 5 m<sup>2</sup> en de hoogte maximaal 25 m mag bedragen;
- b bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat burgemeester en wethouders de leidingbeheerder horen.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie dient te zijn gewaarborgd;
- b burgemeester en wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **10.4 Aanlegvergunningen**

#### **10.4.1 Verbodsbepaling**

- a Het is verboden op de gronden met de bestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 het aanleggen of verharderen van interne ontsluitingswegen of -paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - 2 het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - 3 het graven van sloten en het aanleggen van drainage;
  - 4 het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,30 m;
  - 5 het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,30 m;

- 6 het aanbrengen van gewassen of beplantingen, die dieper wortelen dan 0,30 m.

#### **10.4.2 Normaal onderhoud**

Het onder 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud en beheer betreffen.

#### **10.4.3 Toelaatbaarheid**

Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 10.4.1 onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredig gevaar kan ontstaan voor de leiding.

#### **10.4.4 Advisering**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 10.4.1 onder a winnen burgemeester en wethouders het advies in van de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 11 Leiding - Water**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse water-transportleidingen;
- b groenvoorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leiding, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 5 m<sup>2</sup> en de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen.

### **11.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.2 voor het bouwen ten behoeve van erfafscheidingen en andere ondergeschikte bouwwerken, met dien verstande dat:

- a burgemeester en wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder en de leidingbeheerder heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de ontheffing.

### **11.4 Aanlegvergunningen**

#### **11.4.1 Verbodsbepaling**

- a Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding – Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 het aanleggen of verharden van interne ontsluitingswegen of -paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - 2 het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - 3 het graven van sloten en het aanleggen van drainage;
  - 4 het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,30 m;
  - 5 het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,30 m;
  - 6 het aanbrengen van gewassen of beplantingen, die dieper wortelen dan 0,30 m.

#### **11.4.2 Normaal onderhoud**

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud en beheer betreffen.



#### **11.4.3 Toelaatbaarheid**

Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 11.4.1 onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredig gevaar kan ontstaan voor de leiding.

#### **11.4.4 Advisering**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 11.4.1 onder a winnen burgemeester en wethouders het advies in van de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden;
- b het behoud en de bescherming van het archeologisch monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Waarde - Archeologie - archeologisch monument'.

### **12.2 Bouwregels**

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen kunnen burgemeester en wethouders de vergunning verlenen, indien aan een van de navolgende verplichtingen is voldaan, dan wel het nakomen van een van deze verplichtingen voldoende zeker is gesteld:
  - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen, of
  - 3 De verplichting de uitvoering van de bouwwerken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b De bouwvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c Bebouwing mag uitsluitend gefundeerd worden op geboorde, niet grondverdringende palen of andere funderingsmethoden die de aanwezige archeologische waarden niet, of niet in betekenende mate aantasten. Burgemeester en wethouders vragen voor elk bouwplan een archeologisch advies aan.
- d Kelders, souterrains en andere bouwdelen waarvan de onderkant van de bouwconstructie in of onder de grondlaag met archeologische waarden gesitueerd is, zijn niet toegestaan.

### **12.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.2 onder d ten behoeve van de bouw van kelders, souterrains of andere bouwdelen waarvan de constructie in de grondlagen met archeologische waarden kan uitsteken, onder de navolgende voorwaarden:

- a De totale verstoring van het deel van het bouwperceel, mag niet meer dan 5% bedragen. Tot verstoring wordt gerekend: de gezamenlijke oppervlakte van de funderingspalen, de oppervlakte van leidingensleuven, wateroppervlakten in of dieper dan de grondlaag met archeologische waarden, kelders, souterrains en andere bouwdelen in of dieper dan de grondlaag met archeologische waarden.

- b Deze ontheffing is slechts toelaatbaar na ontvangst van een positief advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.
- c Indien de oppervlakte van het betreffende bouwdeel groter is dan 100 m<sup>2</sup>, dient tevoren een archeologische opgraving plaats te vinden.

## **12.4 Aanlegvergunningen**

### **12.4.1 Verbodsbepaling**

- a Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde- Archeologie' verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 het aanleggen of verharden van interne ontsluitingswegen of -paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - 2 het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - 3 het graven van sloten, waterpartijen en het aanleggen van drainage dieper dan 0,60 m;
  - 4 het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,60 m;
  - 5 het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,60 m;
  - 6 het aanbrengen van gewassen of beplantingen, die dieper wortelen dan 0,60 m;
- b Deze bepaling geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Waarde – Archeologie - archeologisch monument'.

### **12.4.2 Normaal onderhoud**

Het onder 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud en beheer betreffen.

### **12.4.3 Toelaatbaarheid**

Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische, waaronder archeologische, waarde van de gronden niet, of althans niet onevenredig, wordt aangetast.

### **12.4.4 Advisering**

- a Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 12.4.1 winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten;
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 12.4.1 winnen burgemeester en wethouders een archeologisch advies in, voor zover het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Waarde – Archeologie - archeologisch monument'.



## HOOFDSTUK 3

### ALGEMENE REGELS

#### Artikel 13 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 14 Algemene aanduidingsregels

##### 14.1 geluidzone - industrie

Binnen de als 'geluidzone - industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

##### 14.2 milieuzone - geurzone

- a Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald, geen gebouwen worden gebouwd.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding als bedoeld in sub a te wijzigen dan wel geheel op te heffen, mits de desbetreffende bedrijfsactiviteit is gewijzigd of beëindigd, dan wel sprake is van wijziging in regelgeving of vergunningverlening, met dien verstande dat de geurbelasting van 14 Oue/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden.

##### 14.3 vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is de maximale bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken beperkt tot de uitkomst van de volgende formule:

$$H_x = x/n + c * z$$

waarin:

H = hoogte obstakel;

x = afstand obstakel tot de voet van de molen;

n = constante voor de ruwheidscategorie: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied;

c = constante: maat voor het geaccepteerde verlies aan windvang, waarde is over het algemeen 0,2;

z = askophoogte.

#### **14.4 vrijwaringszone - weg - 1 en vrijwaringszone - weg - 2**

- a Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg - 1' respectievelijk 'vrijwaringszone - weg - 2' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van de met Rijksweg A73 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.
- b Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg - 2', mits door de bouw van dit bouwwerk de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord.
- c De in lid b bedoelde ontheffing wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning.

#### **14.5 veiligheidszone- leiding - hoogspanningsverbinding**

- a Ter plaatse van den aanduiding 'veiligheidszone - leiding - hoogspanningsverbinding' mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald, op of in deze gronden geen bouwwerken en andere gebouwen worden opgericht.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing van het bepaalde in sub a te geven ten behoeve van erfafscheidingen en andere ondergeschikte bouwwerken, nadat de leidingbeheerder heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de ontheffing.

## **Artikel 15 Algemene ontheffingsregels**

### **15.1 Ontheffing**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- 1 het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bepalingen omtrent hoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%.
- 2 het in geringe mate, doch niet meer dan 2,50 m, afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat, dan wel de ligging van bouwgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

### **15.2 Toetsing**

De in 15.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 16 Procedureregels**

Bij de besluitvorming in het kader van de toepassing van ontheffingsbevoegdheden, het stellen van nadere eisen of wijzigingsbevoegdheden overeenkomstig de bepalingen van dit plan, dienen de bepalingen van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht te worden genomen.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Wettelijke regelingen**

Voor zover in deze regels verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, worden deze regelingen bedoeld zoals deze luiden op het tijdstip van tervisielegging van het plan.





## HOOFDSTUK 4

### OVERGANGS- EN SLOTREGELS

#### Artikel 18 Overgangsrecht

##### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a 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,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

##### 18.2 Overgangsrecht gebruik

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

##### 18.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker'.