

Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Bedrijventerrein	10
Artikel 5 Groen	13
Artikel 6 Tuin	14
Artikel 7 Verkeer	15
Artikel 8 Wonen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 9 Antidubbelregel	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	21
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 13 Overige regels	24
Artikel 14 Algemene procedureregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 15 Overgangsrecht	26
Artikel 16 Slotregel	27
Bijlage bij de regels	29
Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen	30
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	31
Bijlage 3 Lijst huidige bedrijfsactiviteiten	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008** van de gemeente **De Wolden**;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.00020001-0301 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:

een veehouderij, productiegerichte paardenhouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een bosbouwbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.8 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

- 1.12 bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.13 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;
- 1.14 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 Bevi-inrichting:**
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.17 bijgebouw:**
een gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.18 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;
- 1.19 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.20 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.22 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.23 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;
- 1.24 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.25 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- 1.26 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.27 extensieve (dag)recreatie:**
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;
- 1.28 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.29 gebruiksgerichte paardenhouderij:**
een bedrijf/paardenhouderij waar het rijden met paarden primair is gericht op de ruiter/amazone;
- 1.30 kantoor:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.31 halfvrijstaande woning:**
een woning van het type twee-aaneen gebouwd;
- 1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**
de in bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen van de planregels genoemde bedrijvigheid, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.33 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen**
de Lijst die van deze regels deel uitmaakt;
- 1.34 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte constructie vormt, die hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;
- 1.35 peil:**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 1.36 plankaart:**
a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008**, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.169000020001-0301 en met bijbehorende legenda.
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008**;
- 1.37 productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

- 1.38 productgerichte paardenhouderij:**
een agrarisch bedrijf/paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;
- 1.39 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.40 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.41 serre:**
een uitbouw in de zin van een glazen overdekte ruimte aangebouwd aan een woning;
- 1.42 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;
- 1.43 uitbouw:**
een gebouw dat 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. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.44 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.45 woning:**
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.46 woonhuis:**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- 1.47 Wgh-inrichting:**
een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de bruto vloeroppervlakte 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, gemeten over alle bevoerde verdiepingen van het bouwwerk, inclusief onderkeldering;
- g. de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

Bij het meten op de kaart wordt gemeten uit het hart van de op de kaart aangegeven lijn.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- c. de waterhuishouding, waaronder waterlopen en beken;
- d. extensieve (dag)recreatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - opgaande beplanting**' tevens groenvoorzieningen en opgaande en afscherpende beplanting;

met daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. andere-werken en voorzieningen, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 4 **Bedrijventerrein**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding:
 - Y '**bedrijf tot en met categorie 2**' voor bedrijvigheid tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - Y '**bedrijf tot en met categorie 3.1**' voor bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

alsmede, indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met:

- Y '**bedrijf van categorie 3.2**' uitsluitend voor in bijlage 3 Lijst huidige bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de in bijlage 3 genoemde locatie;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen, een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van de bedrijfsbebouwing daaronder begrepen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, terreinen en ontsluitingswegen;

met inachtneming van het volgende:

1. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
2. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
3. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
4. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande Bevi-inrichtingen;

met dien verstande dat de oppervlakte van nieuw uit te geven bouwpercelen niet minder dan 1.000 m² en niet meer dan 2.000 m² mag bedragen.

4.2 **Bouwregels**

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

4.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel bedraagt ten minste 200 m², tenzij de gezamenlijke oppervlakte in de bestaande situatie minder dan 200 m² bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte is toegestaan;
- d. het bebouwd oppervlak van een perceel bedraagt ten hoogste 70% van het totale perceelsoppervlak, tenzij het bebouwingspercentage in de bestaande situatie reeds meer dan 70 bedraagt, in welk geval het bestaande bebouwingspercentage is toegestaan;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m.

4.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot bedrijfsbebouwing mag niet meer zijn dan 10 m, tenzij de afstand in de bestaande situatie reeds meer dan 10 m bedraagt, in welk geval die bestaande afstand is toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m, tenzij de hoogte in de bestaande situatie reeds meer dan 4 m bedraagt, in welk geval die bestaande hoogte is toegestaan.

4.2.3 *Bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen*

Voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bijgebouw, aan- en uitbouw mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de bouwhoogten van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,50 m;
- c. overkappingen mogen niet binnen 3 meter uit de erfgrens worden gebouwd, tenzij het een carport betreft danwel - indien de afstand in de bestaande situatie reeds minder bedraagt - die bestaande afstand;
- d. voor lichtmasten en hijskranen geldt een bouwhoogte van ten hoogste 10 m.

4.3 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **4.2.1 onder d** en toestaan, dat het bebouwingspercentage met 5 wordt verhoogd, evenals het bebouwingspercentage in de bestaande situatie;
- b. **4.2.2** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot niet meer dan 6 m;
- c. **4.2.4** en toestaan dat de afstand uit de erfgrens wordt vermindert.

4.3.1 *Afwegingskader*

Een in **4.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de brandveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Nadere eisen**

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

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

- f. de externe veiligheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik aan de straatzijde van buiten het bouwvlak gesitueerde gronden voor opslag.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **4.1** en toestaan dat:

- a. bedrijven worden toegelaten die van een hogere categorie zijn of niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie;
- b. op één bedrijfsperceel bedrijvigheid van verschillende categorieën plaatsvindt;
- c. andere dan productiegebonden detailhandel plaatsvindt, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte van de detailhandel niet meer dan 15% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag bedragen;
- d. de oppervlakte van een bouwperceel wordt vergroot tot niet meer dan 5.000 m².

4.6.1 Afwegingskader

Een in **4.6** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.6.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van groen - opgaande beplanting**, voor opgaande en afscherpende beplanting;

met daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken;
- e. paden en verhardingen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water(partijen);
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. water en groenvoorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - f. andere-werken, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd - met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen - met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in de Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken;
- e. tuinen;
- f. erven.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd;
- c. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

8.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 60 m² bedragen en niet meer dan 50% van het erf gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;

voor overkappingen geldt dat:

- d. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- f. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 4 m mag bedragen.

8.3 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **8.2.1 onder e en f** ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak;
- b. **8.2.1 onder f** en afwijkende dakvormen toestaan dan wel dat een hoofdgebouw voor niet meer dan 50 % van het dakoppervlak wordt voorzien van een plat dak;
- c. **8.2.2 onder a** en toestaan dat voor bebouwing met platte afdekking de afstand tot 2 m wordt verminderd en voor een serre tot 1 m;
- d. **8.2.2 onder c** en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m² ;
- e. **8.2.3 onder f** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 1 m.

8.3.1 *Afwegingskader*

Een in **8.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

8.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**' het bewonen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

8.4.2 *Geen strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet gerekend de uitoefening en/of vestiging van aan huis verbonden beroepen of een anderszins toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien naast de kwantitatieve bepalingen, tevens wordt voldaan aan de criteria zoals genoemd in de gemeentelijke reclamenota en aan de volgende kwalitatieve criteria:

- ÿ er mag alleen gebruik van worden gemaakt door de hoofdbewoner;
- ÿ er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (niet meer dan 0,5 m²) en dergelijk zijn toegestaan;
- ÿ er mag geen onevenredige belemmering plaatsvinden voor de ontwikkeling en bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;

- ÿ er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving daarvan;
- ÿ er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- ÿ er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- ÿ er mag geen buitenopslag van goederen en/of materialen plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbelregel

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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

11.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 12 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

met dien verstande dat:

- ÿ de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- ÿ de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens niet meer bedraagt dan 3 m;
- ÿ de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer bedraagt dan 6 m²;
- ÿ de oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per woning, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel onverminderd van toepassing blijft. ;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

11.2 Afwegingskader

Een in 11.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

11.3

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

12.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de nadere aanduiding '**(b=3.2)**' van de plankkaart verwijderen, nadat de bijbehorende functie beëindigd is;
- b. de bestemmingen '**Bedrijventerrein**', '**Groen**' en '**Verkeer**' onderling wijzigen ten behoeve van ondergeschikte aanpassingen;
- c. de bebouwingsgrens van de bouwvlakken binnen de bestemming '**Bedrijventerrein**' verschuiven mits dit ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

12.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

13.2 Uitsluitend aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Ontheffing

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Bouwwerken

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 teniet is gegaan.

15.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

15.3 Uitzondering

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **15.4**, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **15.4**, 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.

15.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **15.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008**.

december 2009.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Lijst huidige bedrijfsactiviteiten

1. Hoge Akkers 5, voor SBI-code 6024 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Hoge Akkers 13, voor SBI-code 281, 2851 en 2852 tot maximaal categorie 3.2 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten.