

# Regels



<b>1 Inleidende regels</b> .....	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	7
<b>2 Bestemmingsregels</b> .....	<b>9</b>
Artikel 3 Bedrijventerrein.....	9
Artikel 4 Bos.....	13
Artikel 5 Groen.....	14
Artikel 6 Verkeer .....	15
<b>3 Algemene regels</b> .....	<b>16</b>
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels .....	16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	16
<b>4 Overgangs- en slotregels</b> .....	<b>18</b>
Artikel 10 Overgangsrecht.....	18
Artikel 11 Slotregel.....	18

# 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuiderkerkes II' van de Gemeente De Wolden;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.1690.BP00317-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 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;

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 bebouwing

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

### 1.6 bebouwingspercentage

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

### 1.7 bedrijf

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

### 1.8 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

### 1.9 bedrijfswoning

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

### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.12 Bevi-inrichtingen**

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.13 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.14 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;

### **1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.16 bouwperceel**

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

### **1.17 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.18 bouwvlak**

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

### **1.19 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;

### **1.20 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping;

### **1.21 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. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

### **1.22 detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de detailhandel in auto's;

### **1.23 dienstverlening**

het verlenen van economische- en/of maatschappelijke diensten aan derden;

### **1.24 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;

### **1.25 gebouw**

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

### **1.26 geluidgevoelige functies**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

### **1.27 geluidgevoelige gebouwen**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

### **1.28 hogere grenswaarde**

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

### **1.29 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### **1.30 internetdetailhandel**

het bedrijfsmatig op internet of telefonisch te koop aanbieden van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop, waarbij de levering vanuit een magazijn bij een afhaalpunt plaatsvindt;

### **1.31 kantoor**

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie, al dan niet als onderdeel van een bedrijf;

### **1.32 nutsvoorzieningen**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, voorzieningen voor het inzamelen van huishoudelijk afval en zendmasten;

### **1.33 opslag**

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

### **1.34 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;
- c. indien de onder a en b genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

### **1.35 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;

### **1.36 prostitutie**

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

### **1.37 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;

### **1.38 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze regels;

### **1.39 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

### **1.40 voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

### **1.41 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.42 vuurwerkbedrijf**

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

**1.43 Wgh-inrichting**

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

**1.44 zelfstandig kantoor**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie, en de werkzaamheden niet ten dienste staan van en verbonden zijn aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormen;

**1.45 zijdelingse perceelgrens**

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf;



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Gebouwen en bouwwerken

#### 2.1.1 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens

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.

#### 2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

#### 2.1.3 de breedte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

#### 2.1.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### 2.1.5 de 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.

#### 2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### 2.1.7 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, met dien verstande dat overstekken van het dak die groter zijn dan 0,4 m moeten worden meegerekend.

### 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.

### 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);

- b. voor oppervlakten in vierkante meters ( $m^2$ );
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters ( $m^3$ );
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden ( $^\circ$ ).

## **2.4 Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijventerrein

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven tot en met categorie 3.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- d. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. gebouwen, een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken daar niet onder begrepen, tenzij anders in dit plan is geregeld;
- f. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder uitsluitend wordt verstaan detailhandel in auto's;
- g. internetdetailhandel;
- h. zelfstandige kantoren;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. paden en wegen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterlopen en waterpartijen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- n. inritten en parkeervoorzieningen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 70% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten minste 200 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan één bedrijfswoning mag worden opgericht;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de dakhelling bedraagt tenminste 25°;
- e. de inhoud bedraagt niet meer dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. de afstand tot de bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 10 m bedragen.

### **3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

### **3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- b. voor het overige bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 10 m.

### **3.3 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 woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale en/of externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.1 sub d](#), en toestaan dat gebouwen op een afstand van minder dan 3 m tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- b. [artikel 3 lid 2.2 sub a](#), en toestaan dat bedrijfswoningen buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB dan wel een verleende hogere grenswaarde;
2. aanwezige bedrijvigheid niet in hun bedrijfsvoering wordt geschaad.

### 3.4.2 Afwegingskader

De in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en/of risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. detailhandelsactiviteiten anders dan:
  1. productiegebonden detailhandel, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
  2. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder uitsluitend wordt verstaan detailhandel in auto's;
  3. internetdetailhandel, met dien verstande dat hierbij geen uitstalling ten verkoop/showroom is toegestaan;
- c. het uitgeven van bouwpercelen groter dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- d. de bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen;
- e. de buitenopslag van goederen op gronden gelegen vóór de naar de bestemming 'Verkeer', dan wel een ontsluitingsweg zonder verkeerbestemming, gekeerde zijde van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 1](#) en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die weliswaar niet zijn genoemd, dan wel moeilijk inschaalbaar zijn in de krachtens dit artikel toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of behoren tot een categorie anders dan de in [artikel 3 lid 1](#) genoemde, doch naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid niet bezwaarlijker zijn te achten dan de wel genoemde inrichtingen in de voornoemde categorieën, mits het geen inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Bevi-inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;

- b. [artikel 3 lid 5 sub c](#) en worden toegestaan dat bouwpercelen met een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> worden uitgegeven.

### **3.6.2 Afwegingskader**

De in [artikel 3 lid 6.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## Artikel 4 Bos

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. groenvoorzieningen;
- c. opgaande beplantingen;
- d. paden en verhardingen;
- e. waterlopen en waterpartijen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden opgericht ten behoeve van de in [artikel 4 lid 1](#) omschreven doeleinden tot een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup> per gebouw en een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. opgaande beplantingen;
- c. paden en verhardingen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. in- en uitritten;
- f. waterlopen en waterpartijen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. bruggen en daarmee gelijk te stellen waterstaatkundige kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen.



## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen en bermen;
- e. waterlopen en waterpartijen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden opgericht ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) omschreven doeleinden tot een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup> per gebouw en een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de de bouwhoogte ten hoogste 8 m mag bedragen.

## 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte , dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. detailhandel behoudens productiegebonden detailhandel en internetdetailhandel;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- e. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

#### 9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken 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 omgevingsvergunning 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:

- i. de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
  - ii. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens niet meer bedraagt dan 3 m;
  - iii. de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer bedraagt dan 6 m<sup>2</sup>;
  - iv. 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.

## 9.2 Afwegingskader

De in [artikel 9 lid 1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

# 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1 sub a](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%;
- c. [artikel 10 lid 1 sub 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 overgangsbepalingen van dat plan.

### 10.2 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 [artikel 10 lid 2 sub 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 [artikel 10 lid 2 sub 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. [artikel 10 lid 2 sub 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.

## Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuiderkerkes II'

Aldus vastgesteld door de raad in de vergadering d.d.

, voorzitter

, griffier