

Bedrijventerrein De Stroet

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijventerrein - 1	9
Artikel 4 Bedrijventerrein - 2	13
Artikel 5 Groen	16
Artikel 6 Verkeer	17
Artikel 7 Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	21
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 13 Algemene procedureregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14 Overgangsrecht	23
Artikel 15 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Stroet van de gemeente Ede;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0228.020-0001 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 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten e.d.;

1.9 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;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, alsmede tuincentra en bouwmarkten, waarvoor vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig is voor de uitstalling;

1.21 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.22 gebouw:

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

1.23 invloedsgebied:

gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico;

1.24 ondergeschikte detailhandel:

bepikte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;

1.25 onzelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

1.26 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.27 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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;

2.7 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;

2.8 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. bedrijven;
- b. een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG;
- c. kantoren;
- d. detailhandel;
- e. bedrijfswoningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. paden en toegangswegen ten behoeve van het ontsluiten van bedrijven vanaf de in de bestemming "Verkeer" begrepen wegen;

met hierbij inbegrepen de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen en conform de bepalingen in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Toegestane bedrijven

binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan voorzover deze voorkomen in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijven tot en met categorie (nummer categorie)" bedrijven zijn toegestaan tot maximaal de aangegeven categorie.

b Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG

1. een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG" toegestaan, waarbij de maximale doorzet niet meer mag bedragen dan 1000 m³;
2. een LPG-vulpunt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "vulpunt LPG".

c Kantoren

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan.

d Oppervlakte bouwperceel

De maximaal toegestane oppervlakte van een bouwperceel binnen deze bestemming bedraagt 3500 m², met dien verstande dat in afwijking van het voorgaande:

1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 1" een maximale bouwperceelsoppervlakte van 8500 m² is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 2" een maximale bouwperceelsoppervlakte van 5000 m² is toegestaan.

e Parkeren

Op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

f Detailhandel

Detailhandel is binnen deze bestemming enkel toegestaan in de volgende vormen:

1. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte produkten;
2. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG" is de verkoop van motorbrandstoffen inclusief LPG toegestaan;
3. detailhandel in goederen waarvan de verkoop direct samenhangt met de uitoefening van een garagebedrijf.

g buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn van het bedrijfsgebouw.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven;
- d. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen mag niet op minder dan 2 m van de naar de bestemming "Verkeer" of "Groen" gerichte zijde van de bouwgrens gesitueerd worden;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- f. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- g. indien bedrijfsgebouwen niet aaneen worden gebouwd mag de onderlinge afstand niet minder dan 4 m bedragen.

3.2.3 Nutsgebouwen

Voor nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. bestaande bedrijfswoningen mogen worden hersteld, vervangen en met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte van de betreffende bedrijfswoningen worden uitgebreid, waarbij het volgende in acht moet worden genomen:
 1. de goothoogte mag maximaal 7 m bedragen;
 2. de minimum afstand tussen bedrijfswoningen onderling dient tenminste 5 m te bedragen;
 3. herbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning;
 4. de voorgevel van de bedrijfswoning moet op maximaal 2 m van de naar de bestemming "Verkeer" of "Groen" gerichte zijde van de bouwgrens gesitueerd worden.

3.2.5 *Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding "silo" mag de maximale bouwhoogte ten behoeve van een silo maximaal 30 m bedragen.

3.3 **Ontheffing van de bouwregels**

3.3.1 *Ontheffing goothoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b teneinde de goothoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen naar maximaal 9 meter, mits de hogere goothoogte stedenbouwkundig inpasbaar is en geen sprake is van negatieve landschappelijke effecten.

3.3.2 *Ontheffing bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen naar maximaal 12 meter, mits de hogere bouwhoogte stedenbouwkundig inpasbaar is en geen sprake is van negatieve landschappelijke effecten.

3.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

3.4.1 *Toestaan vergelijkbare bedrijven*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1.2 sub a voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten danwel opgenomen zijn in een hogere milieucategorie en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

3.4.2 Ontheffing oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1.2 sub d teneinde een bouwperceelsoppervlakte tot 5000 m² toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
- b. deze grotere bedrijfskavel is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "vijver" is naast de functie van bedrijven als bedoeld in sub a tevens een ontwateringsvijver toegestaan, met dien verstande dat de bebouwing uitsluitend is toegestaan op minimaal 1 m boven peil en er sprake is van een beperkte mate van verankering in de vijverbodem;
- c. kantoren;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. paden en toegangswegen ten behoeve van het ontsluiten van bedrijven vanaf de in de bestemming "Verkeer" begrepen wegen;

met hierbij inbegrepen de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen en conform de bepalingen in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Toegestane bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met bedrijfscategorie 3.2" zijn uitsluitend bedrijven toegestaan voorzover deze voorkomen in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

b Kantoren

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan.

c Parkeren

Op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

d Detailhandel

Detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten.

e Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

f Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn van het bedrijfsgebouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven;
- d. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen moet op minimaal 2 m van de naar de bestemming "Verkeer" of "Groen" gerichte zijde van de bouwgrens gesitueerd worden;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- f. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- g. indien bedrijfsgebouwen niet aaneen worden gebouwd mag de onderlinge afstand niet minder dan 4 m bedragen.

4.2.3 Nutsgebouwen

Voor nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffing goothoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.2 sub b teneinde de goothoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen naar 9 meter, mits de hogere goothoogte stedenbouwkundig inpasbaar is en geen sprake is van negatieve landschappelijke effecten.

4.3.2 Ontheffing bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.2 sub b teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen naar 12 meter, mits de hogere bouwhoogte stedenbouwkundig inpasbaar is en geen sprake is van negatieve landschappelijke effecten.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

4.4.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.1.2 sub a voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten danwel opgenomen zijn in een hogere milieucategorie en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. wegen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. bermen en beplantingen;
 - e. beeldende kunstwerken;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
- met hierbij inbegrepen de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - d. verblijfsvoorzieningen;
 - e. beeldende kunstwerken;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
- met hierbij inbegrepen de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden

7.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 1.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m²;
 3. mits het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Ontheffing als bedoeld in sub a. wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. Ontheffing als bedoeld in sub a. wordt voorts verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

7.4 Aanlegvergunning

7.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van 7.4.1 sub a. geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

7.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in 7.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 100 m² of een omvang van ten hoogste 100 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone – lpg", te weten het invloedsgebied van het lpg-vulpunt, de lpg-tank of de lpg-afleverzuil, is het bouwen van nieuwe gebouwen en het uitbreiden van kantoren tot een maximale oppervlakte van meer dan 1500 m² niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- b. een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. de regels om het bouwen van openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kleine gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen toe te staan, mits:
 1. de inhoud per gebouw niet meer bedraagt dan 60 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 3. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m².
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 6 m;
 2. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 6 m.

- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10 % van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten aanzien van de in het bestemmingsplan neergelegde maten en begrenzingen, met inachtneming van de ter zake gestelde grenzen, mits:

- a. op basis van een daartoe ingesteld onderzoek aanpassing plaats vindt in alle vergelijkbare gevallen;
- b. de aanpassing in planologisch opzicht redelijk, gewenst of noodzakelijk is;
- c. de hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten met niet meer dan 25 % worden gewijzigd;
- d. de bestemmingsgrenzen niet meer dan 20 m worden verlegd;
- e. de bestemmingsvlakken en/of bouwvlakken elk afzonderlijk met niet meer dan 20 % worden vergroot, het wegenbeloop binnen het plangebied niet structureel wordt gewijzigd en de structuur van het plan niet wordt aangetast.

12.2 Wijziging verwijderen of verkleinen "veiligheidszone - lpg"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde (een gedeelte van) de "veiligheidszone - lpg" te verwijderen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien het LPG-vulpunt wordt verwijderd, danwel indien door het nemen van technische maatregelen blijkt dat de tot het vulpunt, afgiftepunt of lpg-tank aan te houden afstand kan worden verkleind.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10 %.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Stroet.