

Harselaar-Zuid Fase 1a

Gemeente Barneveld

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0203.1017-0003

projectnummer:

108.13926.00

opdrachtleider RBOI:

mr. drs. J.L. Damen

planstatus

datum:

26 oktober 2010

2 augustus 2012

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Bedrijventerrein	13
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Horeca	18
Artikel 6	Natuur	20
Artikel 7	Tuin	22
Artikel 8	Verkeer	24
Artikel 9	Water	26
Artikel 10	Leiding - Riool	27
Artikel 11	Waarde - Archeologie-1	28
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	31
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 13	Algemene bouwregels	32
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	34
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 18	Algemene procedureregels	37
Artikel 19	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
Artikel 20	Overgangsrecht	39
Artikel 21	Slotregel	40

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Harselaar-Zuid Fase 1a' van de gemeente Barneveld;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0203.1017-0003 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 Afwijking

een afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 Avondhorecabedrijf

horecabedrijvigheid, waaronder geen restaurants en hotels zijn begrepen, welke naar aard en openingstijden zich in hoofdzaak richt op het in avond- en nachtelijke uren uitgaande publiek, zoals cafés, bars, discotheken, dancings en/of koffiehuisen of combinaties hiervan dan wel variaties op deze bedrijfsvoering.

1.7 Archeologischewaarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

het in procenten uitgedrukte deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak dan wel bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 Bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als onzelfstandig en 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;

1.11 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 Bedrijfswoning

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

1.13 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.16 Bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 Bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan de hoofdbestemming, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte;

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 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 Bouwvlak

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

1.24 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;

1.25 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 Ecologische voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke waarden, zoals faunapassages, eco-duikers en natuurontwikkeling;

1.27 Erf

bij de bestemming behorende gronden waarvan het gebruik ten dienste van deze bestemming is;

1.28 Educatief medegebruik

die vormen van gebruik van de natuur die gericht zijn op overdracht van kennis over natuur- en landschap en die ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit gebruik is toegestaan;

1.29 Extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes;

1.30 Gebouw

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

1.31 Gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.32 Geluidszone-industrie

de met de aanduiding 'geluidszone-industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.33 Geurgevoelig object

een geurgevoelig object zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet Geurhinder en veehouderij.

1.34 Gevellijn

een geometrisch bepaalde lijn, waar ingevolge de regels bepaalde bouwregels zijn gesteld.

1.35 Gezoneerd industrieterrein

de met de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' aangegeven zone.

1.36 Hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw, dat vanwege zijn indeling en uiterlijke verschijningsvorm, gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel of bouwvlak moet worden aangemerkt en waartoe eventuele uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen niet worden gerekend;

1.37 Horecabedrijven

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van erotisch getinte vermaaksfuncties;

1.38 Hulpdiensten

Brandweer, politie en ambulance;

1.39 Kantoor

een (deel van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden of werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.40 Landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.41 Maaiveld

gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein dat een gebouw of bouwwerk omgeeft;

1.42 Nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub d, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 Natuurwetenschappelijkewaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.44 Ondergronds bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die onder het maaiveld is gelegen;

1.45 Omgevingsvergunningvoor werken of werkzaamheden

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.46 Overkapping

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, bestaande uit tenminste een dak en maximaal één wand;

1.47 Peil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.48 SBI-Code

Standaard Bedrijf Indelingscode van het Centraal Bureau voor Statistiek;

1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten

als bijlage(n) bij deze regels behorende en daarvan deel uitmakende lijst(en) van bedrijven en instellingen;

1.50 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;

1.51 Uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.52 Verbeelding

De bij het bestemmingsplan behorende kaart (analoog of digitaal) waarop onder meer de begrenzing van het plan, de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen, aanduidingen en topografische en kadastrale gegevens zijn weergegeven.

1.53 Vloeroppervlak

grootte van de oppervlakte van een bouwlaag;

1.54 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw;

1.55 Voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de (bestaande) bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

1.56 Wgh-inrichting

een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 derde lid van de Wet geluidhinder en genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;

1.57 Wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.58 Woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 De afstand 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.

2.6 De oppervlakte van een ondergrondsbouwwerk

onder de begane grondvloer, tussen de harten van de ondergrondse buitenste muren;

2.7 De oppervlakte van een overkapping

de loodrechte projectie van de overkapping op het maaiveld.

2.8 Het vloeroppervlak

boven de vloeren, tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren.

2.9 Maatvoering

alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%).

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2-3.2';
- b. bedrijven van categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1';
- c. bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1-3.2';
- d. bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1-4.1';
- e. bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1-4.2';
- f. bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1-5.1';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtneming van het bepaalde onder sub d tot en met f;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening; en de daarbij behorende:
 - i. wegen en paden;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. terreinen;
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. water;
 - o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is weergegeven;

- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimale bouwhoogte (m)' is weergegeven.

3.2.2 Gevellijn

- a. de gevellijn mag niet door gebouwen en overkappingen worden overschreden, behoudens het onder b bepaalde;
- b. overschrijding van de gevellijn is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals platte daken, luifels en overstekken indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de openbare ruimte, mag niet minder dan 1,5 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas', 'specifieke bouwaanduiding - Spoorzone' en 'specifieke bouwaanduiding - Beekzone' worden gebouwen in of ten hoogste 5 m achter de gevellijn gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas' en 'specifieke bouwaanduiding - Groene kader' worden gebouwen in of ten hoogste 6 m achter de gevellijn gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas', 'specifieke bouwaanduiding - Spoorzone', 'specifieke bouwaanduiding - Beekzone', 'specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas' en 'specifieke bouwaanduiding - Groene kader' mag de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan de in de onderstaande tabel genoemde afstand bedragen;

aanduiding	afstand tot zijdelingse perceelgrens
specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas	5 m tot 12 m
specifieke bouwaanduiding - Spoorzone	5 m tot 12 m
specifieke bouwaanduiding - Beekzone	minimaal 5 m
specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas	5 m tot 11 m
specifieke bouwaanduiding - Groene kader	5 m

- f. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas', 'specifieke bouwaanduiding - Beekzone', 'specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas' en 'specifieke bouwaanduiding - Groene kader' wordt de voorgevel van een bedrijfsgebouw voor ten minste het in de onderstaande tabel genoemde percentage in de op de verbeelding aangegeven gevellijn gebouwd:

aanduiding	percentage van de voorgevel in de gevellijn
specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas	80 %
specifieke bouwaanduiding - Beekzone	70 %
specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas	60 %
specifieke bouwaanduiding - Groene kader	80 %

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen buiten een bouwvlak mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen een bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding -

- Noord-Zuidas', 'specifieke bouwaanduiding - Spoorzone', 'specifieke bouwaanduiding - Beekzone', 'specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas' en 'specifieke bouwaanduiding - Groene kader' tot 2 m achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten binnen een bouwvlak mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van overkappingen buiten een bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
 - f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, binnen een bouwvlak mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - h. vrijstaande reclamemasten zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de brandveiligheid;
 - f. de externe veiligheid; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 18.1 van toepassing.

3.4 Afwijking van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.1, sub b, mits de bereikbaarheid van de bebouwing voor hulpdiensten voldoende is gewaarborgd.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.3, sub a ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot een bouwhoogte van 2 m.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.3, sub f ten behoeve van portaalkranen en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 20 m bedraagt mits stedenbouwkundige belangen zich daar niet tegen verzetten.
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.3 sub f ten behoeve van de bouw van installaties, tot een maximale bouwhoogte van 33 m, voor een oppervlak van maximaal 5% van het bouwperceel, indien sprake is van een verantwoorde inpassing voor wat betreft stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende aanvullende bepalingen:

1. in afwijking van het bepaalde onder 3.1 zijn de volgende inrichtingen niet toegestaan:
 - a. Bevi-inrichtingen;
 - b. Wgh-inrichtingen anders dan ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd

- industrieterrein';
- c. inrichtingen zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met de volgende SBI-2008 codes: 191 / 19201 / 19202 A / 19202 B / 19202 C / 241.1 / 241.2 / 244.A2/ 244.B2 / 2451, 2452.1 / 2451, 2542.2 / 2453, 2454.1 / 2453, 2454.2 / 35.A1;
 2. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
 3. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 6 m is op onbebouwde gronden binnen een bouwvlak niet toegestaan;
 4. opslag van goederen is niet toegestaan buiten een bouwvlak;
 5. per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m²;
 6. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1, sub a t/m g ten behoeve van de vestiging van bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 3.1 sub a t/m g ter plaatse toegestane categorieën van bedrijven.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan, waarbij geldt dat de afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, ten minste de veiligheidsafstand bedraagt die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

3.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

1. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 - a. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
 - b. op gronden met de bestemming Verkeer of Water;
2. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen, waterpartijen en waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 3 m bedragen.
3. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 9 m bedragen.
4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Afwijking van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.1 ten behoeve van het aanleggen van in- en uitritten om aangrenzende gebouwen en terreinen te kunnen bereiken en verlaten. De breedte van een in- en uitrit mag niet meer dan 4 m bedragen.
2. De onder 1. genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid; en
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, inclusief avondhorecabedrijven; met daaraan ondergeschikt:
 - b. wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van andere gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid; en
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 18.1 van toepassing.

5.4 Afwijking van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.2 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
3. De in deze bepaling genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

1. Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 5.1, niet zijn bebouwd mogen daarop uitsluitend tuinen en erven worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als tuinen en erven worden gebruikt.
2. Het is niet toegestaan een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofgebouw te situeren op de begane grond aan de zijde van de voorgevel(s).

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': tevens voor waterberging;
- d. sloten, beken, poelen en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
met daaraan ondergeschikt:
 - e. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - f. infrastructurele voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 18.1 van toepassing.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het vergraven en egaliseren van gronden;
 - b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
 - d. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
 - f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
 - g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
 - h. diepploegen, zijnde het extra diep - circa 0,4 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omploegd;

- i. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen.
2. Het in artikel 6.4, eerste lid sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - c. worden uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de bestemming zoals bedoeld onder 6.1.
3. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4 lid 1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen
met daaraan ondergeschikt:
- b. verharding, waaronder in- en uitrit;
met de daarbij behorende:
- c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. uitbouwen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Uitbouwen

Voor het bouwen van uitbouwen van het hoofdgebouw, dat op aangrenzende gronden is gelegen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een uitbouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de geluidbelasting van de gevels van de uitbouw moet voldoen aan de Wet geluidhinder.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie
 - c. de verkeersveiligheid; en
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 18.1 van toepassing.

7.4 Afwijking van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2.2 voor het (deels) bouwen van een overkapping van maximaal 18 m² mits de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2 ten

- behoefte van het bouwen van kleine bouwwerken, zoals een prieel, plantenkas, hondenkennel, volière of houtberging met in acht name van de volgende bepalingen:
- a. de gezamenlijke oppervlakte van kleine bouwwerken op gronden van één bouwperceel mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2.2 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
4. Het afwijken van de bouwregels kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken en busstroken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de Baron van Nagellstraat wegen met ten hoogste 2 x 2 doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken en busstroken toegestaan;
- c. straten en paden;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- g. bermen;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg': tevens spoorweg;
- j. ecologische voorzieningen;
- k. ter plaatse van de doorkruising van de Esvelderbeek: in ieder geval de realisatie en instandhouding van een faunapassage, in ieder geval bestaande uit een oeverstrook met een breedte van ten minste 0,5 m en een met een vrije ruimte van ten minste 1 m;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen.

8.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 4 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van palen, masten en verwijsborden mag niet meer dan 9 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van een geluidswerende voorziening mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de verkeersveiligheid;
 - b. de sociale veiligheid; en
 - c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 18.1 van toepassing.

8.4 Afwijking van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.2 ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken tot een bouwhoogte van 10 m;
2. Het afwijken van de bouwregels kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeersveiligheid.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Gebruik van de gronden ter plaatse van de doorkruising van de Esvelderbeek voor andere doeleinden dan waterhuishoudelijke doeleinden, ecologische voorzieningen en een faunapasage, is uitsluitend toegestaan indien de faunapassage, zoals bedoeld in 8.1 onder k, is of gelijktijdig wordt gerealiseerd.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur', tevens voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden; met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

9.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van bebouwing, ten behoeve van:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'natuur': het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden van de gronden;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. Bij de toepassing van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 18.1 van toepassing.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een rioolpersleiding.

10.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwtjes ten behoeve van het leidingbeheer, met per gebouw een maximale bebouwde oppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 4 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de rioolpersleiding, en na schriftelijke instemming van de leidingbeheerder.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. diepploegen;
 - e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. de werken en werkzaamheden als bedoeld in het voorgaande lid zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van de leiding daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
3. Het verbod uit artikel 10.4, eerste lid sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 11 Waarde - Archeologie-1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

11.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1- middelhoge verwachtingswaarde' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde' gelden aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen de volgende bouwregels voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 100 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt:

1. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
2. Indien uit het in het voorgaande lid genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning inhoudende een verplichting:
 - a. tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
 - b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 - c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.
2. De vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
3. Het in artikel 11.3, eerste lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. behoren bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. een oppervlakte beslaan van te hoogste
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde': 100 m²;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde': 100 m²;
4. Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 11.3 eerste lid kan worden verleend, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek te overleggen op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
5. Indien uit het in het vierde lid genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van de aangevraagde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.3, eerste lid kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning inhoudende een verplichting:
 - a. tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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 13 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

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

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geldt dat op die gronden geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht.

14.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone- geurzone' wordt verkleind of komt te vervallen, mits de bedrijfsactiviteit die de geurzone veroorzaakt is gewijzigd of beëindigd, dan wel sprake is van wijziging in regelgeving of vergunningverlening.

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:
 - a. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de grens of de richting van wegen, parkeerstroken, paden, bermen en sloten en ligging van bebouwingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein, die bij de uitmeting blijkt, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 10 m zijn;
 - b. ten behoeve van het bouwen in afwijking van de bepalingen ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing, met uitzondering van bebouwingspercentages, mits de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten;
2. Een afwijking, als bedoeld in het eerste lid, kan niet worden toegestaan indien enig aangrenzend terrein of enige aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het verbinden van voorschriften en beperkingen aan de omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien en voor zover dringende redenen die na het vaststellen van het plan tot hun kennis zijn gekomen hiertoe aanleiding geven en voor zover het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het gebied dat in het plan is begrepen niet wordt geschaad:

- a. een bebouwingsgrens zodanig wijzigen, dat het bebouwingsvlak met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

17.2 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' de bestemming 'Tuin' wijzigen in 'Bedrijventerrein' met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. er wordt een passende milieuzonering opgenomen;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 20 m;
- c. in afwijking tot het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 20 m gemeten vanaf de oostzijde van het bestemmingsvlak ten hoogste 8 m ;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 70 %.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Procedure bij het stellen van nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

1. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
2. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan de terinzagelegging kennis van het ontwerpbesluit in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze. De kennisgeving geschiedt tevens lang elektronische weg.
3. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder 1 genoemde termijn;
4. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

20.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Harselaar-Zuid Fase 1a' van de gemeente Barneveld.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Barneveld d.d. tot vaststelling.

Mij bekend,
de griffier.