

Regels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng van de gemeente Putten;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.HogeEng-0301 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. aan- en uitbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden;
- e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- g. bebouwingspercentage:
een percentage, dat per perceel de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- h. bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- i. bedrijfsverzamelgebouw:
een gebouw dat huisvesting biedt aan meerdere bedrijven;
- j. 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;
- k. bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten;

- die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
 - die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,
- in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;
- k. beroep aan huis:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;
- l. bestaande bebouwing:
legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
- m. bestaand gebruik:
het legale gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- n. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- o. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- p. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- q. 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;
- r. bouwgrens:
een grens van een bouwvlak;
- s. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogten liggende vloeren of balklagen is begrensd, onder welk gedeelte niet is begrepen een vliering;

- t. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- u. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
- v. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- w. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- x. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- y. duurzaam beëindigd:
een functie wordt niet meer uitgevoerd en er zal geen doorstart plaatsvinden;
- z. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aa. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door de ligging en/of omvang en/of in architectonisch en/of constructief opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- bb. peil:
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
– de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst;
– de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- cc. 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, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- dd. standplaats:
een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven of op andere instellingen van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- ee. voorgevel:
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- ff. voorgevelbouwgrens:
de langs de weg gelegen bouwgrens van een bouwvlak, waarin of waarachter zich de voorgevel van de woning bevindt;
- gg. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- hh. woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of delen kan worden verplaatst.

ARTIKEL 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze bestemmingsregels wordt als volgt gemeten:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. afstanden:
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot (zijdelingse) (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. loonwerkbedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan, met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen.

Buitenopslag is niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
 - 2. de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen worden gebouwd;
 - 2. bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gesitueerd;
 - 3. de oppervlakte van bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 45 m²;
 - 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 6 m;
 - 5. voor de voorgevelbouwgrens van een bestaande woning is uitsluitend en ten hoogste één uitbouw toegestaan, met dien verstande dat deze:
 - geen grotere (bouw)diepte mag hebben dan 1,5 m;
 - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
 - geen grotere breedte mag hebben dan 45% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort.

- d. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid,
- worden afgeweken van het bepaalde in:
- 1. lid 3.2 onder d1 ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bebouwing met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
 - 2. lid 3.2 onder e ten behoeve van een bouwhoogte tot maximaal 6 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijven welke niet zijn genoemd in lid 3.1 sub a.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van de vestiging van bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 dan wel bedrijfsactiviteiten die niet in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn vermeld, indien deze voor wat betreft milieuhinder gelijk kunnen worden gesteld met categorie 1 en 2.

ARTIKEL 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, met de daarbij behorende:
- b. erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

ARTIKEL 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- b. bestaande bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 welke zijn genoemd in bijlage 2 'bestaande bedrijven uit een hogere categorie';
- c. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. sportscholen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - representatieve zone' zijn uitsluitend kantoren en showrooms toegestaan, met de daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.

Buitenopslag is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - representatieve zone'.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
 - 2. de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 - 1. bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gesitueerd;
 - 3. de oppervlakte van bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 45 m²;
 - 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 6 m;

5. voor de voorgevelbouwgrens van een bestaande woning is uitsluitend en ten hoogste één uitbouw toegestaan, met dien verstande dat deze:
 - geen grotere (bouw)diepte mag hebben dan 1,5 m;
 - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
 - geen grotere breedte mag hebben dan 45% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort.
- d. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bebouwingspercentage per bouwperceel, inclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 70%;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2 sub b.1 ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning op gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. de bouw van een bedrijfswoning uit bedrijfseconomisch of bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is en
 2. door de afwijking bij een omgevingsvergunning de overige binnen het plangebied of in de nabijheid daarvan gevestigde bedrijven:
 - niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
 - blijven voldoen aan de wettelijke regels en/of aan de op grond van de Wet Milieubeheer en/of enig ander wettelijke bepaling verleende vergunning(en) en/of ontheffing(en).
 3. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning zal uit onderzoek moeten zijn gebleken dat tegen de afwijking van het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van geluidhinder (Wet geluidhinder) geen bewaar bestaat.
- b. lid 5.2 sub d.4 ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de perceelsgrens of het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - brandveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik is strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijven welke niet zijn genoemd in lid 5.1 sub a;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is uitsluitend detailhandel toegestaan van producten uit de non-foodsector, te weten land- en tuinbouwbenodigdheden, bouwmaterialen, tuinbenodigdheden, tuinmeubelen en daarmee verband houdende nevenartikelen en de navolgende producten uit de foodsector, te weten grootverpakkingen van peulvruchten, meel en bloem.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 ten behoeve van de vestiging van bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 dan wel bedrijfsactiviteiten die niet in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn vermeld, indien deze voor wat betreft milieuhinder gelijk kunnen worden gesteld aan de op grond van lid 5.1 onder a toegestane bedrijven, met dien verstande dat:

- a. indien bedrijven uit categorie 3.2 worden toegestaan, de afstand van 100 m tot woningen in acht genomen wordt.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

1. het verwijderen van de aanduiding 'sportcentrum', mits de sportcentrumfunctie duurzaam is beëindigd.

ARTIKEL 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- met de daarbij behorende:
- b. erven en terreinen.

Buitenopslag is niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 m mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid,
- worden afgeweken van het bepaalde in:
- 1. lid 6.2 onder b1 ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bebouwing met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
 - 2. lid 6.2 onder c ten behoeve van een bouwhoogte tot maximaal 6 m.

ARTIKEL 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen en -partijen;
- e. bij aangrenzende wegen en parkeerplaatsen behorende palen en masten.

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 7.1 genoemde doeleinden;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

ARTIKEL 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van reclamadoeleinden is niet toegestaan.

8.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 8.1 genoemde doeleinden;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

ARTIKEL 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis waarvan gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 45 m² van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
met de daarbij behorende:
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van gebouwen gelden per afzonderlijk bouwperceel de volgende regels:
 1. Hoofdgebouwen:
 - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak en met hun voorgevel in de voorgevelbouwgrens;
 - b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
 - c. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven;
 2. Bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen worden gebouwd;
 - b. het maximale bebouwingpercentage aan bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt niet meer dan 50%, zulks met een maximaal oppervlak van 45 m²;
 - c. bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gesitueerd;
 - d. de bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 - f. voor de voorgevelbouwgrens van een bestaande woning is uitsluitend en ten hoogste één uitbouw toegestaan, met dien verstande dat deze:
 1. geen grotere (bouw)diepte mag hebben dan 1,5 m;
 2. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;

3. geen grotere breedte mag hebben dan 45% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort.

c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid,
- bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 9.2 onder b 1a:

ten behoeve van het bouwen met de voorgevel op ten hoogste 3 m achter de aangegeven voorgevelbouwgrens;

b. lid 9.2 onder b 1c:

ten behoeve van het bouwen op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mits de onderlinge afstand van hoofdgebouwen ten minste 2 m bedraagt;

c. lid 9.2 onder b 2b:

voor het vergroten van de bebouwde oppervlakte tot maximaal 60 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;

d. lid 9.2 onder b 2b:

voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het vervangen van bijgebouwen buiten het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- maximaal 50% van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vervangen, voor zover deze meer bedraagt dan 150 m²;
- de oppervlakte per bijgebouw niet meer dan 100 m² mag bedragen;
- de totale oppervlakte aan bijgebouwen na vervanging niet meer bedraagt dan 400 m².

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik is strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. de uitoefening van bedrijf aan huis;
- c. het gebruik van een groter vloeroppervlak in het hoofdgebouw, alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen, dan 45 m² ten behoeve van de uitoefening van beroep aan huis.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.4 onder b ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:
 - 1. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte als bedoeld onder b, niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - 2. op de bij de desbetreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
 - 3. in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande, dat:
 - a. het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - b. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de desbetreffende woning mogen plaatsvinden;
 - 4. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig aantasten en daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. lid 9.4 onder c ten behoeve van de uitoefening van beroep of bedrijf aan huis tot een gezamenlijke vloeroppervlakte in het hoofdgebouw alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen van niet meer dan 60 m² en mits dit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigingen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' ten behoeve van de functies bedrijf en verkeersvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. er een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd wordt;
- b. de milieucategorie van de bedrijfsactiviteit niet meer bedragen dan categorie 2 conform bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
- d. andere functies in de omgeving dienen door de wijziging niet te worden belemmerd.
- e. voorafgaand aan de wijziging zal uit onderzoek moeten zijn gebleken, dat tegen de wijziging vanuit archeologisch of milieutechnisch oogpunt geen bezwaar bestaat;
- f. voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Flora- en faunawet alsmede aan het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998;
- g. voldaan dient te zijn aan de regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit;
- h. er dient een watertoets te zijn verricht;
- i. er een integraal wijzigingsplan opgesteld wordt. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in fases is niet toegestaan;
- j. er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
- k. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld van de aan de Voorthuizerstraat staande woningen;

- l. er geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan het woonmilieu van de aan de Voorthuizerstraat staande woningen;
- m. de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt, waarbij de hoofdmassa's van de bedrijfspanden aan de Hoge Eng Oost komen te liggen en waarbij de hoogte van de gebouwen afloopt naar de zijde waar de bestemming en de functie 'Wonen' begint;
- n. de betreffende functies op een adequaat wijze ontsloten worden, waarbij ontsluiting van de bedrijfspercelen vanaf de Voorhuizerstraat niet toegestaan is;
- o. voordat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, dient de gemeenteraad in de gelegenheid te worden gesteld om zijn mening over het wijzigingsplan kenbaar te maken.

ARTIKEL 10 Wonen - Woonwagencentrum

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagencentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van maximaal zeven standplaatsen voor woonwagens;
- b. erven en tuinen;
- c. wegen met bijbehorende bermen en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. overige voor woonwagenbewoning noodzakelijke voorzieningen en de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Voorzieningen ten behoeve van de uitoefening van handel en bedrijf zijn niet toegestaan.

10.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:
 1. op een standplaats mag 1 woonwagen worden geplaatst;
 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
 3. de diepte mag niet meer bedragen dan 16 m;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,7 m, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer;
 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,95 m, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer;
 6. de ruimte tussen de vloer van de woonwagen en het maaiveld mag niet meer dan 0,7 m bedragen;
 7. het aantal bouwlagen van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 1;
 8. onder een woonwagen mag geen kelder worden gebouwd;
 9. tussen de woonwagen dient een bebouwingsvrije ruimte te zijn van tenminste 1,5 m.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. per woonwagen mag 1 bijgebouw worden gebouwd;
 2. de oppervlakte mag niet meer dan 18 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,25 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van wegen, voetpaden en parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in lid 10.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor het verblijf van kleine dieren en/of het kweken of telen van gewassen per woonwagenstandplaats, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 m.

ARTIKEL 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

11.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 4. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Indien het een archeologisch monument betreft, dient archeologisch vooronderzoek te worden verricht alvorens de vergunning kan worden verleend.
- c. Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a is vereist voor:
 - werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - werken en werkzaamheden welke op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
 - werken en werkzaamheden, die gelet op de in lid 11.1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis;
 - werken en werkzaamheden waarvoor ingevolge de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

ARTIKEL 12 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 13 Algemene bouwregels

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

ARTIKEL 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning.

ARTIKEL 15 Algemene afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 1,5 m worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, alsmede van kleine utilitaire gebouwen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, mits de oppervlakte niet meer zal bedragen dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 m;
 - e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.
2. De onder 1 bedoelde afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid.
3. Bij de toepassing van deze bevoegdheid dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen, de milieuhinder, de mate van verkeers aantrekking, eventuele parkeeroverlast, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen bij de beoordeling te worden betrokken.

ARTIKEL 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmingsvlakken en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, zodanig dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 17 Overgangsrecht

16.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

ARTIKEL 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng.

