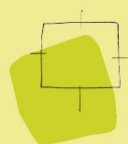


bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Schelluinen-West fase 2

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van Meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Bedrijventerrein	15
Artikel 5	Groen	17
Artikel 6	Water	19
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	21
Artikel 8	Waarde - Archeologie 8	23
Artikel 9	Waarde - Landscheiding	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 13	Overgangsrecht	33
Artikel 14	Slotregel	35

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Regels

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0689.BPSLNwestfase2-ON01 van de gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van vee op open grond.

1.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingscluster

Een cluster van verschillende bedrijven met elk hun eigen toegang die bouwtechnisch zijn geïntegreerd tot één gezamenlijk gebouw.

1.8 bedrijfsgebouw

Gebouwen niet zijnde een bebouwingscluster.

1.9 bedrijfs- of dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.10 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen en woonwagens per hectare;
- b. bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, waaronder begrepen bedrijfskantoren, met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object;
- d. hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object; restaurants, waaronder begrepen bedrijfsrestaurants;
- e. winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen,
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet

- bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- h. bedrijfsgebouwen voor zover het niet betreft:
1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto-oppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen, waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2.000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 3. andere objecten, zoals (delen van) gebouwen, waar 50 of meer personen aanwezig zijn en waarbij de personendichtheid groter is dan één persoon per 100 m² en waarbij deze personen veertig uur per week of meer aanwezig zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, te weten een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur.

Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 branchefaciliterende bedrijven

Bedrijven die zich richten op het ondersteunen van transportbedrijven.

1.18 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.19 gebouw

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

1.20 geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.21 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.22 kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling

De aanleg van rietlandjes, schraallanden, moerasjes, kleine bosschages en open water, alsmede de natuurvriendelijke slootkantbeheer.

1.23 knelpuntenbedrijven

Bedrijven die om redenen van milieu, leefbaarheid en/of om bedrijfseconomische redenen van hun huidige vestigingsplaats elders in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden moeten vertrekken.

1.24 kwetsbaar object

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen en woonwagens per hectare of bedrijwoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
- d. complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- e. andere objecten, zoals (delen van) gebouwen, waar 50 of meer personen aanwezig zijn en waarbij de personendichtheid groter is dan één persoon per 100 m² en waarbij deze personen veertig uur per week of meer aanwezig zijn;
- f. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan vijftig personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit.

1.25 landscheiding

Het cultuurhistorische waardevolle landschappelijke dijklichaam met bijbehorende sloten.

1.26 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.27 risicovolle inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.28 seksinrichting

De voor publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie.

1.29 Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.30 transportbedrijven met aanverwante logistieke bedrijven

Transportbedrijven die zich in het verlengde van hun hoofdactiviteit bezighouden met logistieke activiteiten.

1.31 verkoopvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare ruimte voor detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.32 voorgevel

De naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel.

1.33 windturbine

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.34 zelfstandige kantoren

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat is gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij de dienstverlening niet ten dienste staat van en verbonden is aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormt.

Artikel 2 Wijze van Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf alsmede hobbymatige activiteiten gericht op het houden van dieren, met inachtneming van de kenmerkende openheid;
- b. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
- c. watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouw van kassen en windturbines is niet toegestaan.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. transportbedrijven met aanverwante logistieke activiteiten en branchefaciliterende en aan de sector gerelateerde bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.2', met dien verstande dat alleen knelpuntenbedrijven zich mogen vestigen;
- b. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven als genoemd in sub a;
- c. maximaal 1 bebouwingscluster;

alsmede voor:

- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, laad- en losmogelijkheden, water(berging) en groen.
- e. duurzame energievoorzieningen;
- f. onderhoudspad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - onderhoudspad'.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand tussen gebouwen op aangrenzende percelen dient minimaal 5 m te bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,5 m te bedragen, met dien verstande dat één zijgevel in de perceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte mag ten hoogste 10 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2,5 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen hijsinrichtingen zijnde, mag ten hoogste 15 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eisen te stellen ten aanzien van parkeervoorzieningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of gebouwen ten behoeve van:

- a. risicovolle inrichtingen, met uitzondering van een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg zoals genoemd onder lid 4.1, sub b;
- b. opslag van goederen:
 1. voor de voorgevel en het verlengde daarvan;
 2. met een totale stapelhoogte van meer dan 6 m;
- c. zelfstandige kantoren;
- d. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van bedrijven wanneer het oppervlak meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van het bedrijf en/of meer dan 1.500 m² bedraagt;
- e. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- f. bedrijfs- of dienstwoningen.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a Groenstrook en waterberging

- a. Tot een met de bestemming strijdige activiteit wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken krachtens de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, indien en voor zover niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inrichting op de gronden met de bestemming 'Groen' en de benodigde waterberging ten behoeve van watercompensatie.
- b. Uiterlijk twee jaar na onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan dienen de gronden met de bestemming 'Groen' te zijn ingericht en ingericht te blijven conform de randvoorwaarden van de bijlage Landschappelijke inpassing zoals die als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels.

b Onderhoudspad

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - onderhoudspad' wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de regels van de daar geldende bestemmingen zonder de aanleg en instandhouding van een onderhoudspad conform het in Bijlage 2 bij de regels opgenomen Landschappelijke inpassingsplan, met dien verstande dat:
 1. indien het onderhoudspad niet mogelijk is op de in Bijlage 2 bij de regels opgenomen Landschappelijke inpassingsplan ingetekende locatie van het onderhoudspad, in ieder geval een onderhoudspad met een breedte van ten minste 4 m over de gehele lengte van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - onderhoudspad' wordt aangelegd en in stand wordt gehouden;
- b. In afwijking van sub a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de regels van de daar geldende bestemmingen worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een onderhoudspad conform sub a.

c Constructiesterkte

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in sublid 4.2.1, sub a tot en met d, genoemde gebouwen moet voldoende zijn verzekerd dat het gebruik van daken ten behoeve van een duurzame functie, zoals vegetatiedaken en/of zonnepanelen, mogelijk is. Hiervan is in ieder geval sprake indien uit de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat in de constructieve berekeningen rekening is gehouden met een duurzame functie, zoals vegetatiedaken en/of zonnepanelen, met bijbehorende voorzieningen, op het dak. De uit de constructieve berekening volgende eisen aan de constructie van gebouwen dienen te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4, onder d, en een niet-zelfstandig kantoor met een oppervlakte groter dan 1.500 m² toe te laten indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. indien het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het bedrijfsoppervlak mag de oppervlakte worden vergroot tot 2.500 m²;
2. indien het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het bedrijfsoppervlak mag de oppervlakte worden vergroot tot 3.000 m².

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water(berging);
- c. voet- en fietspaden;
- d. bruggen, duikers en kunstwerken;
- e. onderhoudspad;
- f. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, voorzover zulks voor de bestemming nodig is. Hiertoe worden onder meer gerekend het verbinden van de oevers ten behoeve van de aanleg van duikers ten behoeve van het verbinden van waterlopen.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- a. bruggen, kunstwerken, dammen en kades;
- b. natuurvriendelijke oevers;
- c. waterberging en waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van energieopwekking, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van energieopwekking, ten hoogste 4 m bedraagt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van:

- a. het opwekken van energie door middel van zonnepanelen en bijbehorende voorzieningen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 ten behoeve van de realisatie van zonnepanelen en bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. voorzien moet worden in een goede landschappelijke inpassing;
- b. er een positief schriftelijk advies van het waterschap is vereist;
- c. er geen sprake mag zijn van onevenredige effecten voor ecologische waarden, bodem en waterleven.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van sublid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in sublid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 8

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 10.000 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 10.000 m²;
- h. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van sublid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in sublid 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 9 Waarde - Landscheiding

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landscheiding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het behoud en versterking van de ruimtelijke eenheid van de landscheiding;
- b. het behoud van het zicht op de landscheiding door het creëren van voldoende openheid; alsmede voor:
- c. een calamiteitenontsluiting;
- d. een watergang en een plasdraszone met onderhoudsstrook;
- e. een strook met hoogopgaande beplanting dienende als overgang van de zone landscheiding naar het bedrijventerrein.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd mits dit noodzakelijk is voor de waterbeheersing, natuurbeheer of de verbinding van de oevers ten behoeve van een calamiteitenontsluiting.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Landscheiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van een watergang;
- b. het aanleggen van een plasdraszone;
- c. het aanleggen van een onderhoudsstrook;
- d. het aanleggen van een strook met hoogopgaande beplanting.

9.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van sublid 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in sublid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de breedte van een watergang minimaal 7 m bedraagt en aansluit op de landscheiding;
- b. de breedte van een plasdraszone minimaal 4 m bedraagt en aansluit op de watergang;
- c. de breedte van een onderhoudsstrook minimaal 5 m bedraagt;
- d. de breedte van een groenstrook minimaal 4 m bedraagt.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

- a. Het is niet toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming.
- b. Het is niet toegestaan gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor het uitoefenen van een seksinrichting.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 11, onder a, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, en die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.2 Afwijken van maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afstanden, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten indien de maten op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven;
- b. In het geval van (her)oprichting is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats;
- c. afwijkingen van maten (waaronder niet begrepen bebouwingspercentages) met ten hoogste 10% en maximaal 2 m, voorzover dit om esthetische of technische redenen en/ of redenen van doelmatigheid wenselijk is;
- d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen ten behoeve van:
 1. Tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken; de overschrijdingen mogen niet meer dan 1.5 m bedragen;
 2. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen; de overschrijdingen mogen niet meer dan 1. m bedragen.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.3 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de gebouwtjes maximaal 60 m³ bedraagt;
 2. de hoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. Voor de bouw van lantaarnpalen, vlaggenmasten en antennemasten, met dien verstande dat:
 1. deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn;
 2. de hoogte maximaal 15 m bedraagt;
- c. Het bouwen van andere bouwwerken, die om waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn zoals duikers en keermuren, alvorens hierover te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 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;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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. dit lid 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.

bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2'.

