

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	14
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Cereslaan-West met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPCereslnwestH-vg02 van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de gebruik(st)er van de woning en dat niet krachtens de Wet milieubeheer vergunning- of meldingsplichtig is.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

1.9 agrarisch grondgebruik

de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels worden aangemerkt als bedrijven, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.

1.14 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.15 bedrijfswoning

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

1.16 bestaand

a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, waarvoor - indien vereist - de benodigde vergunning is verleend en voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, die vóór dat tijdstip is aangevraagd;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.17 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwperceel of het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 buitenopslag

bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht van goederen en/of materialen die direct verband houden met de bedrijfsactiviteiten die op het betreffende perceel worden uitgeoefend. Het (tijdelijk) parkeren van vrachtwagens en/of personenauto's wordt hieronder niet begrepen.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels niet worden aangemerkt als detailhandel, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

1.29 gebouw

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

1.30 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven.

1.31 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.32 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.

1.33 huishouden

één persoon of een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die alleen of gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

1.34 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.36 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.37 mantelzorg

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie. bijvoorbeeld door gezinsleden, burens of vrienden.

1.38 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een dakconstructie die maximaal twee tot de constructie behorende wanden heeft, dan wel aan maximaal drie zijden wordt begrensd door de gevels van belendende gebouwen.

1.41 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
- b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.

1.44 permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar.

1.45 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.46 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.

1.47 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.

1.48 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 staat van bedrijfsactiviteiten

de als Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven.

1.50 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.51 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.52 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een gebouw.

1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.54 (voor)gevellijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.55 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.56 voorterrein van een bedrijfsperceel

het gedeelte van een bedrijfsperceel dat ligt tussen de voorste gevellijn van het hoofdgebouw (en de lijn die denkbeeldig ligt in het verlengde daarvan, tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen) en de perceelsgrens aan de voorzijde.

1.57 voorzieningen voor de waterhuishouding

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.58 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.59 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk waar die afstand het kortst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 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.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één of meerdere bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met maximaal:
 1. milieucategorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1';
 2. milieucategorie 1 en/of 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 2';
 3. milieucategorie 1, 2 en/of 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 4. milieucategorie 1, 2, 3.1 en/of 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 40% en maximaal 60%;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte niet minder bedragen dan aangegeven.
- e. indien op een bouwperceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn-1' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn-2' is opgenomen dient minimaal en maximaal één gebouw in deze lijn gebouwd te worden;
- f. indien op een bouwperceel aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn-1' is opgenomen dient aan deze zijde een gevel te worden gebouwd die representatief is. Bij de beoordeling van de representativiteit van deze gevel houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met hetgeen is beschreven in paragraaf 7.6 van het Beeldkwaliteitsplan;
- g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 12 meter;
- h. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- c. de goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van een bedrijfsgebouw waarbij de afstand tot een of beide zijdelingse perceelsgrenzen minder dan 5 m bedraagt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de waterhuishoudkundige situatie;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen voor de aanduiding 'gevellijn' of het verlengde daarvan;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van vuurwerkbedrijven;
een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- e. een gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning.

3.4.2 Productiegebonden detailhandel

Ondergeschikte productiegebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak.

3.4.3 Kantoren

Kantoren voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- b. bij de bedrijfsactiviteit behorende niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van bedrijfsverzamelgebouwen zelfstandige kantoren toegestaan tot maximaal 150 m² per kantoor/unit, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 33% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting groene haag

De bouw en ingebruikname van bedrijven overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - borging groene haag' is alleen toegestaan indien op gronden met de bestemming 'Groen' en uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene haag' een jaarrond groenblijvende haag met een breedte van 2 meter is aangeplant en in stand wordt gehouden.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting groenstructuur

De bouw en ingebruikname van bedrijven overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan op de gronden met de bestemming 'Groen' de groenstructuur, voor zover gelegen binnen het plangebied, conform de tekening in paragraaf 3.3 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de planregels), is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De bouw en ingebruikname van bedrijven overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan waterbergingscapaciteit van minimaal 2.151 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform de afbeelding in paragraaf 3.4 en de afbeelding in hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de planregels) op gronden met de bestemming 'Groen' en voor zover gelegen binnen het plangebied.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 voor het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de toegestane categorieën of voor een bedrijf in één milieucategorie hoger dan de toegelaten maximale milieucategorie, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen, parken en plantsoenen;
- c. langzaamverkeerspaden, waaronder fiets- en wandelpaden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'water' in ieder geval voor oppervlaktewater ten behoeve van de waterberging met een minimale bergingscapaciteit van 2.151 m³;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene haag', mede voor de aanleg en instandhouding van een jaarrond groenblijvende haag;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, delen van wegen en verhardingen zoals inritten en kruisende infrastructuur.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstwerken bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten en/of aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere artikelen is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. bouwwerken, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

- a. de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; en
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat eventueel aanwezige waarden middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld.

6.4 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3 dient een archeologisch onderzoek te worden overgelegd, waarin de aanwezige archeologische waarden zijn beschreven en is beschreven welke maatregelen worden getroffen om de archeologische waarden veilig te stellen

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

6.5.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, waarvan de grondverstoring een oppervlakte beslaat groter dan 2.500 m² en dieper reikt dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep ploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3 Toelaatbaarheid

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.5.1 zijn ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover

- a. de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; en
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat eventueel aanwezige waarden middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld.

6.5.4 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.3 dient een archeologisch onderzoek te worden overgelegd, waarin de aanwezige archeologische waarden zijn beschreven en is beschreven welke maatregelen worden getroffen om de archeologische waarden veilig te stellen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

8.2 Ondergeschikte functies

Een ondergeschikte functie mag een omvang hebben van niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning of het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijf, tenzij in de specifieke gebruiksregels in Hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, mits er geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringsgebied in verband met de vliegbasis Volkel;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 Voorwaarden afwijken

Een afwijking als bedoeld in lid 9.1 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's, vrachtwagens en gelegenheid voor laden/lossen wordt gerealiseerd op eigen terrein, overeenkomstig de normen die hieronder zijn aangegeven.

a. Voor autoparkeren gelden de volgende normen:

<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	
Showroom	1,4 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.
Commerciële dienstverlening	3,3 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.
Loods, opslag, transportbedrijf	0,7 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.
Industrie, werkplaats	2 parkeerplaatsen	per 100 m2 b.v.o.

b. Voor parkeren van vrachtwagens en laden/lossen gelden de kencijfers van de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit 2012 (publicatie 381).

10.2 Strijdig gebruik

Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid voor auto's, vrachtwagens en laden/lossen wordt gerealiseerd, conform de eisen die in artikel 10.1 sub a en sub b zijn aangeduid.

10.3 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 onder a en b, en artikel 10.2 mits:

- a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b. De situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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 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.

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2.1 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.

11.2.4 Uitzondering

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende (bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Cereslaan-West.

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan