

Planregels

Inhoudsopgave

Planregels	
HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	14
2.1 Bestemmingen	14
Artikel 3 Bedrijf	14
3.1 Bestemmingsomschrijving	14
3.2 Bouwregels	14
3.3 Afwijken van de bouwregels	15
3.4 Specifieke gebruiksregels	15
3.5 Afwijken van de gebruiksregels	15
Artikel 4 Bedrijf - Afsluiterlocatie	16
4.1 Bestemmingsomschrijving	16
4.2 Bouwregels	16
Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch handelsbedrijf	17
5.1 Bestemmingsomschrijving	17
5.2 Bouwregels	17
5.3 Afwijken van de bouwregels	18
5.4 Specifieke gebruiksregels	18
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	19
6.1 Bestemmingsomschrijving	19
6.2 Bouwregels	19
Artikel 7 Bedrijventerrein - 1	20
7.1 Bestemmingsomschrijving	20
7.2 Bouwregels	20
7.3 Afwijken van de bouwregels	21
7.4 Specifieke gebruiksregels	21
7.5 Afwijken van de gebruiksregels	21
Artikel 8 Bedrijventerrein - 2	23
8.1 Bestemmingsomschrijving	23
8.2 Bouwregels	23
8.3 Afwijken van de bouwregels	24
8.4 Specifieke gebruiksregels	24
8.5 Afwijken van de gebruiksregels	24
Artikel 9 Cultuur en ontspanning	26
9.1 Bestemmingsomschrijving	26
9.2 Bouwregels	26
9.3 Specifieke gebruiksregels	26
Artikel 10 Gemengd - 1	27
10.1 Bestemmingsomschrijving	27
10.2 Bouwregels	27
10.3 Specifieke gebruiksregels	27
10.4 Wijzigingsbevoegdheid	28
Artikel 11 Gemengd - 2	29
11.1 Bestemmingsomschrijving	29
11.2 Bouwregels	29
11.3 Specifieke gebruiksregels	29
11.4 Wijzigingsbevoegdheid	30
Artikel 12 Groen	31
12.1 Bestemmingsomschrijving	31
12.2 Bouwregels	31
Artikel 13 Natuur	32
13.1 Bestemmingsomschrijving	32
13.2 Bouwregels	32
13.3 Afwijken van de bouwregels	32
13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	32
Artikel 14 Recreatie	33
14.1 Bestemmingsomschrijving	33
14.2 Bouwregels	33

Artikel 15 Tuin	34
15.1 Bestemmingsomschrijving	34
15.2 Bouwregels	34
15.3 Specifieke gebruiksregels	34
Artikel 16 Verkeer	35
16.1 Bestemmingsomschrijving	35
16.2 Bouwregels	35
Artikel 17 Verkeer - Railverkeer	36
17.1 Bestemmingsomschrijving	36
17.2 Bouwregels	36
Artikel 18 Water	37
18.1 Bestemmingsomschrijving	37
18.2 Bouwregels	37
18.3 Specifieke gebruiksregels	37
Artikel 19 Wonen	38
19.1 Bestemmingsomschrijving	38
19.2 Bouwregels	38
19.3 Afwijken van de bouwregels	38
19.4 Specifieke gebruiksregels	39
Artikel 20 Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf	40
20.1 Bestemmingsomschrijving	40
20.2 Bouwregels	40
20.3 Specifieke gebruiksregels	40
20.4 Afwijken van de gebruiksregels	43
2.2 Dubbelbestemmingen	44
Artikel 21 Leiding - Brandstof	44
21.1 Bestemmingsomschrijving	44
21.2 Bouwregels	44
21.3 Afwijken van de bouwregels	44
21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	44
Artikel 22 Leiding - Gas	46
22.1 Bestemmingsomschrijving	46
22.2 Bouwregels	46
22.3 Afwijken van de bouwregels	46
22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	46
Artikel 23 Waarde - Archeologie	48
23.1 Bestemmingsomschrijving	48
23.2 Bouwregels	48
23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	48
Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam	50
24.1 Bestemmingsomschrijving	50
24.2 Bouwregels	50
24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	50
Artikel 25 Waterstaat - Waterkering	51
25.1 Bestemmingsomschrijving	51
25.2 Bouwregels	51
25.3 Afwijken van de bouwregels	51
25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	51
25.5 Specifieke gebruiksregels	52
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	54
Artikel 26 Anti-dubbeltelbepaling	54
Artikel 27 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	55
Artikel 28 Parkeren	56
Artikel 29 Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 30 Algemene wijzigingsregels	58
30.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen	58
Artikel 31 Luchtvaartverkeerzone - lib	59
31.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1	59
31.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2	59

31.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3	59
Artikel 32 Vrijwaringszone - Straalpad	60
32.1 Omschrijving	60
32.2 Bouwregels	60
Artikel 33 wro-zone - wijzigingsgebied	61
33.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1	61
33.2 wro-zone - wijzigingsgebied 2	61
33.3 wro-zone - wijzigingsgebied 3	61
33.4 wro-zone - wijzigingsgebied 4	61
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	62
Artikel 34 Overgangsrecht	62
34.1 Overgangsrecht bouwwerken	62
34.2 Overgangsrecht gebruik	62
34.3 Hardheidsclausule	62
	63

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening' van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0394.BPGhfdA4zonew1eher-B001' met de bijbehorende regels.

1.3 A4 Zone West

het gebied, dat begrensd wordt door de Geniedijk aan de noordkant, de A4 aan de oostkant, de Bennebroekerweg aan de zuidkant en de Schipholspoorlijn aan de westkant.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroepsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.8 afsluiterlocatie

een (eventueel fysiek) afgebakend terrein waarop/waarin zich een installatie bevindt, met als doel het kunnen afsluiten van hoge druk aardgastransportleidingen in geval van onderhoudswerkzaamheden en/of calamiteiten;

1.9 agrarische bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 agrarisch medegebruik

Agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag,

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen.

1.16 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.17 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.18 bergbezinkbassin

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

1.19 bestaand bouwwerk:

het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi-inrichting

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

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

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 bruto bedrijfsvloeroppervlak:

het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto).

1.31 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.32 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.33 detailhandel:

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

1.34 detailhandel in volumineuze goederen

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

1.35 dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

1.36 ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna

1.37 erker

Een aan de voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel.

1.38 extensieve recreatie:

vormen van openluchtrecreatie, zoals wandelen en fietsen, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd en waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid.

1.39 garagebedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden van, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen.

1.40 gebouw:

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

1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A)) moet worden vastgesteld.

1.42 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.43 horeca:

- a. horeca categorie 1: zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstreking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve gebieden e.d. Daaronder worden begrepen een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
- b. horecacategorie 2: zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. Daaronder worden begrepen een bar, restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
- c. horeca categorie 3:
 - zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m² bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en
 - zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m² bvo of meer)
Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.44 hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.45 kantoor:

een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd.

1.46 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

1.47 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas en dergelijke.

1.48 kunstwerk:

een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

1.49 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.50 logistiek bedrijf

Een bedrijf gericht op de assemblage, opslag, distributie en/of transport van goederen.

1.51 logistiek en distributieverwant bedrijf

Een bedrijf, waarin activiteiten plaatsvinden, die aan logistiek en distributie verwant zijn. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. servicebedrijven voor vrachtwagens, zoals plaatwerkerij en spuitinrichting, installatie/reparatie van koeling en radiatoren, bandenservicecentrum;
- b. trailerverhuur en dealers vrachtwagens;
- c. wasinrichting;
- d. bankfiliaal, douanekantoor
- e. voorzieningen ten behoeve van beheer en beveiliging;

1.52 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

1.53 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening.

1.54 manege:

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of eigen paarden, het bieden van huisvesting aan die paarden en exploitatie van bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen een kantine. Onder een manege wordt tevens verstaan een sportstal;

1.55 mantelzorg

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een aantoonbare hulpbehoevende (zoals op fysiek en/of psychisch en/of psycho-sociaal vlak) door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtsreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.56 monument:

- alle zaken en terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 dan wel panden waaromtrent de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingevolge artikel 3 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt;
- panden en terreinen die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

1.57 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied.

1.58 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

1.59 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag, voorzieningen ten behoeve van warmtekracht en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

1.60 ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages).

1.61 ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel.

1.62 onzelfstandig kantoor

een onderdeel van een bedrijf of instelling, dat andere (bedrijfs)activiteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

1.63 planverbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.64 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding.

1.65 recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

1.66 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.67 risicovolle inrichting:

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

1.68 seksinrichting:

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

1.69 showroom

Een ruimte, bestemd en ingericht voor het tonen en demonstreren van goederen en ideeën, waarbij geen directe verkoop en levering van goederen aan particulieren mogelijk is.

1.70 snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen 'cafeteria';

1.71 stille opslag:

het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen, zonder dat die opslag gepaard gaat met bedrijvigheid ter plaatse;

1.72 supermarkt

een zelfbedieningswinkel met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen;

1.73 voorkeursgrenswaarde:

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

1.74 woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg);

1.75 zelfstandig kantoor

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt

1.76 zend-/ ontvanginstallatie:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

1.77 zorgboerderij:

een activiteit waarbij naast agrarische activiteiten, ruimte geboden wordt aan de dagopvang van cliënten met lichamelijke of geestelijke beperkingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

Bruto bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n) binnen een functie die wordt/worden gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

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; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders en dergelijke niet meegerekend

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

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

peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de beganegrondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende beganegrondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 zijn toegestaan;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen, in- en uitritten;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. kantoren;

met dien verstande dat:

- j. uitsluitend twee aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'twee-aaneen'
- k. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- l. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- m. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- n. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot-, bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van: het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 3.1 sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 3.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

4.4.2 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 3.1 als 3.4.1 sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, met dien verstande dat:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 4 Bedrijf - Afsluiterlocatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Afsluiterlocatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een afsluiterlocatie en bijbehorende gebouwen en bouwwerken en daarbij behorende:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding-2' is een ondergronds hogedruk aardgastransportleiding toegestaan
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. water;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken zoals erf- en terreinafscheidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Algemeen

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

4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch handelsbedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Agrarisch handelsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bedrijfsactiviteiten voor een agrarisch handelsbedrijf;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen, in- en uitritten;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. kantoren;

met dien verstande dat:

- j. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- l. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- m. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot-, bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan mag niet minder dan 5 meter zijn;

5.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen: een bedrijfswoning mag

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd
- b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 resp. 9 meter;
- c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van tegen het bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning, tot een maximum van 4 meter;
 2. de diepte van tegen de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
 1. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
 2. het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 75 m².

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

- a. silo's en hooitoren mogen maximaal 10 meter hoog zijn;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

5.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' en 'maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

Artikel 7 Bedrijventerrein - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, waarbij geldt dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn toegestaan;
- b. research, development en opleidingen ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – showroom' zijn showrooms toegestaan.

met daarbij behorend(e):

- d. (ontsluitings)wegen
- e. ondersteunende functies, zoals horeca en detailhandel;
 - a. verhardingen, in- en uitritten;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - d. groen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, zoals leidingen en opslagtanks;
 - h. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, zoals biogas en zonne-energie;
 - i. kantoren;
 - j. kunstobjecten en reclame-uitingen

met dien verstande dat:

- k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- l. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gevels van gebouwen dienen in de gevellijn te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

7.2.2. Voor het bouwen ten behoeve van voorzieningen voor warmte/koudeopslag en voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking gelden aanvullend de volgende bepalingen:

- a. de voorzieningen mogen (deels) ondergronds gebouwd mogen worden;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter zijn;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 400 m² zijn;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
 - b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 7.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 - de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;
- b. het bepaalde in 7.2.1 sub b en toestaan dat maximaal 50 % van de gevel niet in de 'gevellijn' wordt gebouwd, mits de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. het bepaalde in 7.2.1. sub c en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

7.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. buitenopslag van bedrijfsmaterialen/goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 7.1. sub a;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 7.1.;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.
- g. parkeerplaatsen, zichtbaar vanaf de openbare weg
- h. de bouw van ondergrondse parkeergarages;

7.4.3 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.500 m².

7.4.4 Vrachtverkeer mag niet ontsluiten door de zone met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – showroom';

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 7.1. als 7.4.2. sub b en toestaan dat bedrijfsactiviteiten, gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, met dien verstande dat:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit betreft.

7.5.2 . Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 7.1. als 7.4.2. sub b en toestaan dat bedrijfsactiviteiten, niet gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. deze passend zijn binnen het logistieke en logistiek distributieverwante karakter van het bedrijventerrein;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 8 Bedrijventerrein - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, waarbij geldt dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn toegestaan;
- b. research, development en opleidingen ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – showroom' zijn showrooms toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- d. (ontsluitings)wegen
- e. ondersteunende functies, zoals horeca en detailhandel;
- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. groen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, zoals leidingen en opslagtanks;
- l. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, zoals biogas en zonne-energie;
- m. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- n. kantoren;
- o. kunstobjecten en reclame-uitingen.

met dien verstande dat:

- p. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- q. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per kavel is één hoofdgebouw toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder zijn dan 3 meter;
- e. de nokrichting dient haaks op de Rijnlanderweg te zijn, met uitzondering van de zone met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – showroom';
- f. de dakhelling mag niet minder zijn dan 15^o en niet meer dan 20^o met uitzondering van de zone met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – showroom'.

8.2.2. Voor het bouwen van warmte/koudeopslagvoorzieningengelden aanvullend de volgende bepalingen:

- a. de voorzieningen mogen (deels) ondergronds gebouwd mogen worden;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter zijn;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 400 m² zijn;

- 8.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
 - de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
 - de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in 8.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 - de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;
- het bepaalde in 8.2.1. sub b en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

8.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 8.1. sub a;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdactiviteit als bedoeld in 8.1.;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.
- parkeerplaatsen, zichtbaar vanaf de openbare weg
- de bouw van ondergrondse parkeergarages;

8.4.3 Ontsluiting mag niet plaatsvinden aan de zijde van de Rijnlanderweg;

8.4.4. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 2.000 m².

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 8.1. als 8.4.2. sub a en toestaan dat bedrijfsactiviteiten, gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, met dien verstande dat:

- deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit betreft.

8.5.2 . Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 8.1. als 8.4.2. sub b en toestaan dat bedrijfsactiviteiten, niet gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. deze passend zijn binnen het logistieke en logistiek distributieverwante karakter van het bedrijventerrein;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 9 Cultuur en ontspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, waaronder begrepen culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. groen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bioscopen zijn niet toegestaan;
- b. casino's zijn niet toegestaan;
- c. speelautomatenhallen zijn niet toegestaan;
- d. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Gemengd - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn toegestaan;
- b. onzelfstandige kantoren ten behoeve van bedrijven gevestigd binnen A4 Zone West;
- c. een hotel;
- d. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel en supermarkten;
- e. research, development en opleidingen ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijven;
- f. cultuur en ontspanning, waaronder wellness;
- g. sport en recreatie, waaronder fitness;
- h. showrooms;

met daarbij behorend(e):

- i. (ontsluitings)wegen
- j. ondersteunende functies, zoals horeca,;
- k. verhardingen, in- en uitritten;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. groen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen,
- p. voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, zoals leidingen en opslagtanks
- q. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, zoals biogas en zonne-energie;
- r. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- s. kunstobjecten en reclame-uitingen

10.2 Bouwregels

10.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

10.2.2. Voor het bouwen van warmte/koudeopslagvoorzieningen gelden aanvullend de volgende bepalingen:

- a. de voorzieningen mogen (deels) ondergronds gebouwd mogen worden;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter zijn;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 400 m² zijn;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 ten aanzien van het hotel en de detailhandelsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hotel mag niet meer dan 200 kamers hebben;
- b. het bruto bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvoorzieningen als bedoeld in 10.1. sub d mag niet meer bedragen dan 1.500 m² in totaal en 250 m² per vestiging;

10.3.2 het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

10.3.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 10.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in volumineuze artikelen en supermarkten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en toestaan dat de gronden de bestemming 'Horeca' krijgen onder de voorwaarden dat:

- a. horeca tot en met categorie 2 als bedoeld in artikel 1.41 is toegestaan;
- b. de economische haalbaarheid is aangetoond en
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen.

10.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en toestaan dat de gronden de bestemming 'Maatschappelijk – Kinderdagverblijf', inclusief buitenschoolse opvang krijgen tot een oppervlakte van maximaal 200 m² en bijbehorende buitenruimte, onder de voorwaarden dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- b. er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd en
- c. de ontsluiting en de verkeersafwikkeling voldoende zijn gewaarborgd.

Artikel 11 Gemengd - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten genoemd onder de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 2;
- b. onzelfstandige kantoren ten behoeve van bedrijven gevestigd binnen A4 Zone West;
- c. cultuur en ontspanning, waaronder wellness;
- d. sport en recreatie, waaronder fitness;
- e. een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';

met daarbij behorende:

- f. ondersteunende functies, zoals horeca en detailhandel;
- g. verhardingen, in- en uitritten;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. groen;
- j. voorzieningen voor openbaar vervoer;
- k. water - en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. kunst- en reclame-uitingen.

11.2 Bouwregels

11.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- e. De voorgevelbreedte van gebouwen mag niet meer zijn dan 15 meter;
- f. gebouwen mogen een maximale grondoppervlakte hebben van 225 m²;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

11.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van voorzieningen ten dienste van de luchtvaart en de luchtverkeersveiligheid, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

11.3.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 11.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 11.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.
- f. Parkeren buiten het bouwvlak;
- g. opslag zichtbaar vanaf de openbare weg.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

11.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en toestaan dat de gronden de bestemming 'Horeca' krijgen onder de voorwaarden dat:

- a. horeca tot en met categorie 2 als bedoeld in artikel 1.40 is toegestaan;
- b. de economische haalbaarheid is aangetoond;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen.

11.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en toestaan dat de gronden de bestemming 'Maatschappelijk – Kinderdagverblijf' krijgen, inclusief buitenschoolse opvang tot een oppervlakte van maximaal 200 m² en bijbehorende buitenruimte, onder de voorwaarden dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- b. er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd en
- c. de ontsluiting en de verkeersafwikkeling voldoende zijn gewaarborgd.

11.4.3. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en toestaan dat de gronden de bestemming 'Recreatie' krijgen, waaronder een kinderboerderij en een manege, onder de voorwaarden dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit milieuoogpunt;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen;
- c. er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd en
- d. de ontsluiting en de verkeersafwikkeling voldoende zijn gewaarborgd.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. agrarisch medegebruik
- c. wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- d. bergbezinkbassins;
- a. uitsluitend reclamemasten ter plaatse van de 'specifieke functieaanduiding – reclamemast', met dien verstande dat er maximaal twee binnen de aanduiding zijn toegestaan;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kunstobjecten.

12.2 Bouwregels

12.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- c. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

- a. De hoogte van de reclamemasten mag niet meer zijn dan 25 meter.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebieden;
- b. gebieden met ecologische waarden;
- c. ecologische verbindingzones;
- d. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

met daaraan ondergeschikt:

- e. agrarisch gebruik;
- f. extensieve recreatie

met daarbij behorend(e):

- g. verhardingen;
- h. wandel- en fietspaden en ruiterspaden
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 6 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 en toestaan dat gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen niet meer mag zijn dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter.

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

13.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanleggen van leidingen.

13.4.2 Het in 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

13.4.3 De in 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of ecologische waarden van de gronden.

Artikel 14 Recreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. extensieve recreatie;
- c. verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorend(e):

- d. verhardingen, in- en uitritten;
- e. wandel- fiets en ruiterspaden;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen

met daarbij behorend(e):

- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter met uitzonder.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. kunstwerken;
- f. openbaar vervoer ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer';
- g. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

met daarbij behorend(e):

- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- l. kunstobjecten;
- m. reclame-uitingen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

16.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

Artikel 17 Verkeer - Railverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. railwegen, spoorvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel'
- d. groen;
- a. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- b. civiele kunstwerken;
- c. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- d. verhardingen;
- e. paden;
- f. bermen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- l. uitingen van beeldende kunst;
- m. reclame-uitingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn de en anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 m.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- e. verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. groen;
- h. nutsvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- i. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
- b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

23.2.2 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met (de) daarbij behorende:

- a. tuinen;
- b. terreinverhardingen;
- c. erven.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 5 meter;
- f. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- g. het bepaalde in 19.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- d. op de gronden buiten het bouwvlak mag, wanneer deze gronden 750 m² of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m².

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

19.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde

bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter.

19.3.2 De in 19.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

19.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 20 Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
- a. hobbymatige agrarische activiteiten, het houden van paarden, dierenpensions en ateliers
- b. activiteiten, voorkomend in categorie 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, alsmede bedrijfsactiviteiten, die naar de aard daarmee gelijk te stellen zijn met uitzondering van zelfstandige kantoren, detailhandel, geluidgevoelige functies en buitenopslag;

met de daarbij behorende voorzieningen als:

- c. tuinen;
- d. erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangspaden;
- h. verhardingen;
- i. parkeren.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1.000 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer zijn dan respectievelijk 6 en 10 meter;
- e. de omvang van de vrijstaande bijbehorende gebouwen mag niet meer zijn dan de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

20.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstand dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

20.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;

- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten¹ of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

20.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.1 en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. voor de beoordeling van de noodzaak tot mantelzorg een advies is verkregen van een door de gemeente aangewezen deskundige.

20.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.2 en toestaan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

- a. is aangetoond dat de gebouwen als agrarische bedrijfsgebouwen zijn gebouwd en gebruikt;
- b. buitenopslag is niet toegestaan;
- c. ingeval van opslag van caravans en andere kampeermiddelen is verkoop en reparatie van caravans en andere kampeermiddelen niet toegestaan;
- d. de opslag activiteiten geen onevenredig overlast veroorzaken voor naastgelegen percelen;
- e. geen onevenredige verkeershinder en milieuoverlast ontstaat;

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

20.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.1 en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. voor de beoordeling van de noodzaak tot mantelzorg een advies is verkregen van een door de gemeente aangewezen deskundige.

20.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.2 en toestaan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

- a. is aangetoond dat de gebouwen als agrarische bedrijfsgebouwen zijn gebouwd en gebruikt;
- b. buitenopslag is niet toegestaan;
- c. ingeval van opslag van caravans en andere kampeermiddelen is verkoop en reparatie van caravans en andere kampeermiddelen niet toegestaan;
- d. de opslag activiteiten geen onevenredig overlast veroorzaken voor naastgelegen percelen;
- e. geen onevenredige verkeershinder en milieuoverlast ontstaat;

2.2 Dubbelbestemmingen

2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 21 Leiding - Brandstof

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van brandstof met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- a. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

21.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,
- e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

21.4.2. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

21.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig

zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – 2' een ondergrondse leiding voor het transport van gas met het leidingprofiel als opgenomen in Bijlage 2a;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – 5 een ondergrondse leiding voor het transport van gas met het leidingprofiel als opgenomen in Bijlage 2b.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 1' een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas 2' een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een druk van ten hoogste 66 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid;
- b. de oppervlakte, respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder a. mogen niet meer dan 10 m², respectievelijk 3 meter bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2 onder a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voor zover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

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

In het belang van het bepaalde in lid 22.1 is het verboden op of in de in lid 22.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.1 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 22.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 22.1 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

22.4.2 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 22.4 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 23 Waarde - Archeologie

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 23.1 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;
 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 23.b sub 1 en 2 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 dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 4 m kan worden geplaatst.

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

23.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en diepploegen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, indien:
 1. sprake is van een gerede kans op het zijwaarts in de bodem dringen van bouw materiaal zoals bijvoorbeeld bij groutinjectie of de kans op het uitzakken van gegoten beton;
 2. de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen -al of niet plaatselijk- 1% van de oppervlakte overschrijdt. Als vuistregel kan gesteld worden dat dit het geval is wanneer de afstand tussen de funderingspalen kleiner is dan 30 maal de diameter bij grondverdringende palen en kleiner dan 10 maal de diameter bij grondvervangende palen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van leidingen.

23.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 23.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 23.2 in acht is genomen;
- b. niet dieper gaan dan 4 m;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.2.3.1 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;
- 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 24 Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit:

wat betreft bebouwing en structureren in hun onderlinge samenhang:

- a. hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
- b. voorstellingen en voorposities met bijbehorende bouwwerken;
- c. kazematten, kruitmagazijnen, munitiedepots, genieloodsen, groepsschuilplaatsen en overige militaire bouwwerken;
- d. inundatiewerken, (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen.

en wat betreft de openheid van het landschap:

- e. schootcirkels van forten en batterijen;
- f. voorstellingen;
- g. vrij zicht op aanvalszijde en verdedigingszijde van de hoofdverdedigingslinie van dijken, kades en liniewallen met accessen;
- h. vrij zicht in schootcirkels rond de forten en batterijen;
- i. delen van karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: er mag niet worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden andere aangewezen bestemming, indien als gevolg daarvan onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de gronden.

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

24.3.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- g. het aanbrengen van drainage;
- h. het aanleggen van leidingen.

24.3.2 Het in 24.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

24.3.3 De in artikel 24.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

- a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen

met daaraan ondergeschikt:

- b. dijken en kaden;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

25.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

25.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

25.3.2 De in 25.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 25.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

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

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen een omgevingsvergunning van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 25.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

25.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 26 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 27 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, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 28 Parkeren

Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen te aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in het meest recente parkeerbeleid van de gemeente.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een zichtbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van verhogingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

30.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 31 Luchtvaartverkeerzone - lib

31.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

31.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

31.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 223, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 32 Vrijwaringszone - Straalpad

32.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' gelden bouwhoogtebeperkingen.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mag de hoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 30 meter +NAP bedragen.

Artikel 33 wro-zone - wijzigingsgebied

33.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Groen' gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de aanleg van een weg, met dien verstande dat deze weg niet breder mag zijn dan 7 meter.

33.2 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Groen' gedeeltelijk wijzigen in de bestemming verkeer ten behoeve van de aanleg van een Hoogwaardig Openbaar Vervoersverbinding.

33.3 wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Natuur' gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'horeca' ten behoeve een horecabedrijf in categorie 1 als bedoeld in artikel 1.41 en een terras onder de voorwaarde dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen.

33.4 wro-zone - wijzigingsgebied 4

33.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' de bestemming "Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf" deels wijzigen in "Gemengd 2" met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming van de gronden, gelegen op de eerste 50 meter vanaf de grens van de bestemming 'Verkeer' met de bestemming 'Tuin' mag gewijzigd worden in de bestemming 'Gemengd 2';
- b. voor de bestemming 'Gemengd 2' zijn de regels van toepassing, zoals opgenomen in artikel 11 van dit bestemmingsplan;
- c. de eerste 14 meter van de bestemming 'Gemengd 2', gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Verkeer' met de bestemming 'Tuin' krijgt op de verbeelding van het wijzigingsplan geen bouwvlak;
- d. het bebouwingspercentage binnen de bestemming 'Gemengd 2' mag niet meer zijn dan 60% en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;

33.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen, indien de ontsluiting via de nieuwe ontsluitingsweg evenwijdig aan de Rijnlanderweg is geregeld, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' deels wijzigen in 'Bedrijventerrein 2' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming van de gronden, op een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Verkeer' met de bestemming 'Tuin' mag gewijzigd worden in 'Bedrijventerrein 2';
- b. binnen een zone van 30 meter breed, gemeten vanaf de bestemming verkeer aan de achterzijde van het perceel, zijn showrooms toegestaan en wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – showroom' opgenomen;
- c. voor de bestemming 'Bedrijventerrein 2' zijn de regels van toepassing, zoals opgenomen in artikel 8 van dit bestemmingsplan;
- d. het bebouwingspercentage binnen de bestemming 'Bedrijventerrein 2' mag niet meer zijn dan 60% en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter, met uitzondering van de zone genoemd onder sub b met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – showroom'. Hier geldt een bebouwingspercentage van 40% en een bouwhoogte van 25 meter;
- e. ontsluiting van de bestemming 'Bedrijventerrein 2' dient plaats te vinden via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de achterzijde van het perceel.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

34.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

34.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening' van de gemeente Haarlemmermeer.