

**'t Febriek deelgebied
Stappenbelt**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Bedrijventerrein	12
Artikel 4	Bos	15
Artikel 5	Groen	16
Artikel 6	Verkeer	17
Artikel 7	Verkeer - Verkeers- en verblijfsgebied	18
Artikel 8	Water	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12	Algemene procedureregels	23
Artikel 13	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 't **Febriek deelgebied Stappenbelt** met identificatienummer NL.IMRO.0148.LFebriekStappenblt-vs03 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding als het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep:

- a. een beroep, dat in of bij een woning en/of daarbij behorende gebouwen uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend zonder personeel of,
- b. het uitsluitend door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten zonder personeel, niet zijnde detailhandel, in de woning en/of daarbij behorende gebouwen,

waarbij:

- voor het bedrijf of beroep geen vergunning nodig mag zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit;
- de woning (en bijbehorende gebouwen) in overwegende mate de woonfunctie moet(en) behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
- parkeren ten dienste van het aanhuisverbonden bedrijf of beroep uitsluitend mag op eigen terrein;
- het gebruik moet worden beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, maar nooit meer dan 50 m² van de bebouwing;
- onder het aanhuisverbonden beroep ook wordt gerekend een internetwinkel/webshop.

1.6 afwijken

bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.7 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

De bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden.

1.10 bed & breakfast:

Het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.11 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.14 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.15 bestaand:

- Met betrekking tot bebouwing: legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.
- Met betrekking tot gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.16 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi-inrichting:

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

1.19 bijbehorend bouwwerk:

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

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.22 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.

1.23 bouwperceel:

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

¹ t Fabriek deelgebied Stappenbelt (vastgesteld)

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde.

1.27 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

1.28 consumentenvuurwerk:

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.29 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 detailhandel:

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

1.31 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in omvangrijke producten en materialen, als keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting waaronder meubelen, auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten en tuinentra.

1.32 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.33 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.34 eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen (Let op! Bij recreatiewoningen wordt de inhoud van de kelder wel meegerekend).

1.35 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.36 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.37 gebouw:

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

1.38 hoofdgebouw:

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezelijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.39 internetwinkel/webshop:

Een met een aanhuysverbonden beroep te vergelijken activiteit waarbij sprake is van een online etalage waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Er is daarbij geen sprake van de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

1.40 kantoor:

Een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

1.41 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.42 kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.43 landschappelijke waarde:

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

1.44 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

1.45 nadere eis:

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.46 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.47 nutsvoorziening:

Een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.48 omgevingsvergunning

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.49 ondergeschikte (bijbehorende) horeca:

een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men voor de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden, voor al dan niet besloten feesten en partijen, is niet toegestaan.

1.50 overig bouwwerk

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

1.51 pand:

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

1.52 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg.
2. De gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg.
3. Indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.53 productiegebonden detailhandel:

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

1.54 professioneel vuurwerk:

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.55 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

1.56 rijstrook:

Een enkele strook van de rijbaan van een weg, die voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, waaronder niet begrepen opstelstroken, in- en uitvoegstroken, op- en afritten.

1.57 seksinrichting:

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

1.58 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen die van deze regels deel uitmaakt.

1.59 standplaats:

Het te koop aanbieden van goederen, danwel het aanbieden van diensten, vanaf een zelfde plaats, al dan niet gebruikmakend van fysieke hulpmiddelen als een kraam of een aanhangwagen, in de openbare ruimte.

1.60 straatmeubilair:

De op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakingen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens,abri's en dergelijke.

1.61 uitbouw:

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.62 verkoopvloeroppervlakte:

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte voor de detailhandel.

(Let op!. Dit is dus de netto-vloeroppervlakte).

1.63 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.64 voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het bestemmingsplan.

1.65 vuurwerkbedrijf:

Inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 Kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.66 wadi:

Een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren.

1.67 Wgh-inrichting:

Een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.68 winkel:

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.69 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *Afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 *Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

2.1.3 *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.4 *De breedte van een gebouw:*

Tussen de buitenwerkse maten en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.5 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 *De goothoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 *De inhoud van een bouwwerk:*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.

2.1.8 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

Tussen de buitenwerkse maten en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van buitenwerkse maten, bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**' bedrijven tot en met categorie 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**' bedrijven tot en met categorie 3.2;

als genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein**, die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, waarbij:

- c. per bedrijf of vestiging op eigen terrein 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen moet worden aangelegd, alsmede voldoende parkeerplaatsen voor bedrijfswagens en bezoekers;
- d. maximaal drie woon-werkkavels zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- e. waterberging, ter plaatse van de aanduiding '**vijver**', met een capaciteit zoals aangegeven in het watertoetsdocument, dat als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd;
- f. detailhandel niet is toegestaan;
- g. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- h. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- i. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- j. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan.

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, tuinen, erven, terreinen, wegen, ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, water, wadi's en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal het aangegeven percentage zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw maximaal de aangegeven bouwhoogte zijn;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag minimaal 3 m zijn;
- e. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag minimaal 3 m zijn;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' worden gebouwd;
- b. per woon-werkkavel is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de voorgevel van de bedrijfswoningen mag maximaal 5 m achter de voorste bouwgrens worden gebouwd;

- d. de inhoud mag maximaal 750 m³ zijn;
- e. In aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **lid 3.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 - 1. de goothoogte maximaal 4,5 m mag zijn;
 - 2. de dakhelling minimaal 30° is en maximaal 60°;
- f. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning mag pas worden verleend nadat de geurverordening is vastgesteld voor het gebied waarop de bedrijfswoningen mogen worden gebouwd;

3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning maximaal 70 m² zijn;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m zijn;
- c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m zijn;
- d. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is minimaal 1 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag minimaal 1 m zijn, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m zijn;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 10 m zijn.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de externe veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. de sociale veiligheid.

3.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 12.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **lid 3.2.1 onder c** en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 12 m;
- b. **lid 3.2.1 onder d** en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd tot (minimaal) 1 m;
- c. **lid 3.2.4 onder b** en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 20 m.

3.4.1 *Afwegingskader*

Een in lid **3.4** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de externe veiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 3.1**:

- a. en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen** voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens **lid 3.1** toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, waarbij:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 1. productiegebonden detailhandel;
 2. detailhandel in volumineuze goederen;
 3. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 4. bouwmarkten;
 5. detailhandel in meubelen en woninginrichting, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het kernwinkelapparaat en wijkwinkelvoorzieningen.

3.6.1 Afwegingskader

Een in **lid 3.6** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de brandveiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 4 **Bos**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoog-)opgaande afscherpende beplanting en bos;
- b. water en waterhuishouding;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, (ontsluitings-)paden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor **Bos** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid** 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals wadi's;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. zonnepanelen, uitsluitend voor de eigen energievoorziening van bedrijven die gevestigd zijn op het naastgelegen bedrijventerrein;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en verhardingen.

5.2 Bouwregels

Op de voor **Groen** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt een maximale bouwhoogte van 6 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

5.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid** 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor in- en uitritten.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Verkeer** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. een wal, zoals beschreven in het 'N348 Landschapsplan en beeldkwaliteitsplan', ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - wal**'.
- d. parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, water en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor **Verkeer** bestemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 *bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt een maximale bouwhoogte, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer van 8,5 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de groenstructuur;
- f. de sociale veiligheid.

6.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 12.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 Verkeer - Verkeers- en verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verkeers- en verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en woonpaden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. standplaats;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, water en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verkeers- en verblijfsgebied**' bestemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt een maximale bouwhoogte, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer van 8,5 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Water** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. oeeververbindingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de tot **Water** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 12.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een manier of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- a. het buiten gebruik stellen van de bestaande opritten en westelijke afrit van de centraansluiting, voordat de nieuwe zuidelijke aansluiting is aangelegd en in gebruik is genomen;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting.

10.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages; waarbij dat deze niet geldt voor het bepaalde in **lid 3.4** en voor de afmetingen van het bouwvlak;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk is voor de juiste realisering van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport wordt gebouwd;
- e. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- f. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- g. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,50 m wordt overschreden;
- h. de bestemmingsregels over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, waarbij de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, maximaal 1,50 m is;
- i. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

11.1.1 Afwegingskader

Een in **lid 11.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 nadere eis

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

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de onder a genoemde termijn wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte manier;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders brengen de indieners van een zienswijze op de hoogte van de beslissing over de zienswijze.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden volgens een omgevingsvergunning, 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 door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **14.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **14.1.1** met maximaal 10%.

14.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Regel 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behalve voor zover uit de Richtlijn voor het behoud van de vogelstand en de Richtlijn voor de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien over ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

14.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **14.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Als het gebruik, bedoeld in **14.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Regel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan 't Febriek deelgebied Stappenbelt".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

,Griffier

Eindnoten

1. Bij bedrijven die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen, is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein de letter R vermeld. Deze aanduiding is indicatief. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het betreffende bedrijf onder de werking van het Bevi valt (zie ook bijlage 1). Het is niet uitgesloten dat, bijvoorbeeld door nieuwe ontwikkelingen, ook andere bedrijven dan opgenomen in de lijsten 1 en 2 (met index R)\ onder het Bevi vallen of gaan vallen.

