

regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	blz. 3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Waarden-Archeologie	17
Artikel 8	Waterstaat	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 9	Antidubbelregel	21
Artikel 10	Algemene regels met betrekking tot bouwen	21
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	21
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 13	Algemene procedureregels	22
Artikel 14	Werking wettelijke regelingen	22
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 15	Overgangsregels	23
Artikel 16	Slotregel	23

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 1 Begrippen

1.1. het plan

het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Copen van de gemeente Lopik, vervat in de plankaart en deze regels.

1.2. de plankaart

de tot het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening 236.11569.00, bestaande uit 1 kaartblad.

1.3. aanbouw/uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt en eenzelfde gebruik kent als het hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning.

1.4. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend.

1.5. achtererf

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

1.6. antennedragers

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie, met een apparatuurkast.

1.8. archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

1.9. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.10. bebouwing

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

1.11. bebouwingspercentage

een in de regels en op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.12. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend 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.

1.13. bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.15. bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.16. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.17. bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.18. Bevi-inrichtingen

Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals gepubliceerd in Stb. 2004, 250.

1.19. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.22. bouwlaag/woonlaag

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 krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

1.26. bouwwerk

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

1.27. consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33).

1.28. detailhandel

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

1.29. detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.30. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan derden.

1.31. gebouw

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

1.32. geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, 604).

1.33. hoofdgebouw

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

1.34. kantoor

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.35. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend.

1.36. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.37. natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.38. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse)afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één wand.

1.40. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst of minder dan 5 m daarvan: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- c. in andere gevallen en voor andere bouwwerken niet op of in het water: de hoogte van de bestaande omliggende terreinen (maaiveld).

1.41. platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

1.42. professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.43. prostitutie

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

1.44. publieksgerichte dienstverlening

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels.

1.45. Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

Regeling externe veiligheid inrichtingen zoals gepubliceerd in Scr. 23 september 2004, nr. 183.

1.46. risicovolle inrichtingen

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

1.47. rooilijn

de op een perceel aanwezige lijn, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen: evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van het hoofdgebouw; dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van het hoofdgebouw.

1.48. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij deze regels onderdeel uitmaakt van de regels.

1.49. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die als bijlage onderdeel van deze regels uitmaakt.

1.50. verkoopvloeroppervlak (vvo)

netto voor het publiek toegankelijke vloeroppervlakte aan winkelruimte.

1.51. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.52. Vuurwerkbesluit

Vuurwerkbesluit zoals gepubliceerd in Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 133.

1.53. Wgh-inrichtingen

inrichtingen in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder.

1.54. windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterbeheersing en/of -huishouding.

1.55. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

- a. tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakkapel als hoogte aangemerkt;
- b. indien bij een gebouw vanwege de bijzondere bouwvorm geen snijlijn van gevel en dakvlak kan worden aangewezen, wordt onder de toelaatbare goothoogte de bouwhoogte van dat gebouw verstaan.

2.3. de bouw- of nokhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdeel, en het peil.

2.4. de bouw- of nokhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil, of, indien het bouwwerk zich in het water bevindt, tussen het hoogste punt van het bouwwerk en NAP; de hoogte van windturbines wordt gemeten vanaf het peil tot aan de as van de rotor van de windturbine.

2.5. de bouwhoogte van een antenne-installatie

de bouwhoogte van een antenne-installatie wordt gemeten tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antenedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne, met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenne-installatie.

2.6. de inhoud van een bouwwerk

1. tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, waarvan de hoogte niet meer dan 0,5 m boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse (peil) is gelegen, en de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

als 1 niet van toepassing is, omdat de bovenzijde van de begane grondvloer een hoogte heeft van meer dan 0,5 m dan staat aangegeven, geldt:

2. tussen de bovenzijde van het (denkbeeldige) projectievlak, waarvan de hoogte 0,5 m boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse (peil) is gelegen, en de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7. het grondoppervlak van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuur.

2.8. de vloeroppervlakte bij bedrijfsvloeroppervlakte en verkoopvloeroppervlakte

de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de binnenzijden van de scheidsmuren die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, met uitzondering van ruimten voor verticaal verkeer, ruimten voor gebouwinstallaties, dragende binnenmuren, vrijstaande draagconstructies en delen van vloeren waarboven de vrije hoogte lager is dan 1,5 m.

2.9. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.10. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf ten hoogste bedrijfscategorie 3.1": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
alsmede voor:
 1. ter plaatse van de aanduiding B(3.1) "houtzagerij" (hz): tevens een houtzagerij, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. ter plaatse van de aanduiding B(3.1) "vervaardiging van timmerwerk (tw)": tevens een bedrijf ter verwerking van artikelen van hout, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. ter plaatse van de aanduiding B(3.1) "gieten lichte metalen" (me): tevens een bedrijf in het gieten van lichte metalen, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 4. ter plaatse van de aanduiding B(3.1) "vervaardiging van verf en lak" (ve): tevens een bedrijf in vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 5. ter plaatse van de aanduiding B(3.1) "vervaardiging van zuivelproducten" (zu): tevens een bedrijf in vervaardiging van zuivelproducten, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "ten hoogste bedrijfscategorie B(3.2)": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
alsmede voor:
 1. ter plaatse van de aanduiding B(3.2) "vervaardiging van kunststofproducten" (ku): tevens een bedrijf in vervaardiging van kunststofproducten, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. ter plaatse van de aanduiding B(3.2) "vervaardiging van plantaardige oliën en vetten" (vp): tevens een bedrijf in vervaardiging van plantaardige oliën en vetten, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. ter plaatse van de aanduiding B(3.2) "vervaardiging verf en lak" (ve): tevens een bedrijf in vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek, voor zover het bedrijf voorkomt in ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "ten hoogste bedrijfscategorie B(4.1)": bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "ten hoogste bedrijfscategorie B(4.2)": bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorzieningen" (nu): uitsluitend nutsvoorzieningen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "gemaal" (gm): uitsluitend een gemaal;
- met dien verstande dat:
- h. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan met uitzondering op de gronden met de aanduiding "bedrijfswoning" (bw);
 - i. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan met uitzondering op de gronden met de aanduiding "kantoor" (k).

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- c. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- e. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd in de voorgevellijn of in (één van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrenzen indien geen voorgevellijn op de kaart is aangegeven;
- g. ter plaatse van een op de plankaart aangegeven voorgevellijn mag deze worden overschreden ten behoeve van bij het bedrijf behorende kantoorgedeelten met ten hoogste 25% van de voorgevel van het bedrijfsgebouw met een diepte van ten hoogste 3 m;
- h. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwregels" de afstand niet minder mag bedragen dan 5 m, terwijl deze afstand aan de andere zijde niet minder mag bedragen dan 1 m, tenzij de gebouwen daar in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- i. aan de zijde(n) waar een gebouw op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt op één perceel een onderlinge afstand tussen gebouwen van ten minste 3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwregels" deze afstand ten minste 5 m dient te bedragen;
- j. in afwijking op het bepaalde in lid 3.2.1 onder d is ter plaatse van de aanduiding "hoogteaccent" een bouwhoogte toegestaan van ten hoogste 15 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" geldt dat:
 1. per bouwvlak het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 2;
 2. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 600 m³;
 3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 4. de goothoogte van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 5. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m² en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- l. draagconstructies voor reclamevoorzieningen op gebouwen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de hoogte gemeten tussen de bovenkant van een draagconstructie en de gemiddelde hoogte van het maaiveld ter plaatse van het gebouw waarop de draagconstructie wordt aangebracht niet meer bedraagt dan 9 m;
- m. solitaire draagconstructies ten behoeve van reclamevoorzieningen zijn niet toelaatbaar;
- n. ondergronds bouwen binnen het bouwvlak is toegestaan, waarbij geldt dat de afstand van de ondergrondse bebouwing tot aan de perceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt.

3.2.2. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- f. de bouwhoogte van reclamevoorzieningen bedraagt ten hoogste 9 m;
- g. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 3 m;

- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3. Ontheffing van de bouwregels

3.3.1. Ontheffing bebouwingspercentage

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e teneinde een hoger bebouwingspercentage toe te staan dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid (boven- of ondergronds) en buitenruimte voor bijbehorende opslagactiviteiten;
- b. opslagactiviteiten zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg plaatsvindt en in ieder geval niet aan de zijde van de openbare weg.

3.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte niet toegestaan; kantooroppervlakte van meer dan 2.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "kantoor", bedraagt de brutovloeroppervlakte van kantoren niet meer dan 750 m².

3.5. Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1. Ontheffing Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1. Wijzigingsbevoegdheid Bevi-inrichtingen

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen j^o artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting; of
 - 2. op gronden met de bestemming Verkeer, Groen of Water;
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

3.6.2. Wijzigingsbevoegdheid dienstverlenende voorziening

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van een dienstverlenende voorziening, waaronder een horecavoorziening, ten behoeve van de in het plangebied gesitueerde bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
- b. uitsluitend horecabedrijven uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- c. de oppervlakte van de horecavoorziening niet meer mag bedragen dan 250 m²;

- d. de horecavoorziening geen zelfstandig verkeersaantrekkende werking hebben;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 4 Groen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen.

4.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook en voet- en fietspaden (opstelstroken en busstroken daaronder niet inbegrepen);
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen.

5.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

Artikel 6 Water

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding en waterberging.

6.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

Artikel 7 Waarden-Archeologie

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waarden-Archeologie aangewezen gronden zijn – bij wijze van dubbelbestemming – bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 7.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

7.2.2. Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften – uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.2.3. Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 7.2.2, onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. 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;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3. Aanlegregels

7.3.1. Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2. Uitzondering op aanlegverbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 7.2.2, onder a en b, in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3. Voorwaarden voor aanlegvergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts wordt aanlegvergunning verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waterstaat

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

8.2. Bouwregels

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming, geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming 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.

8.3. Specifieke gebruiksregel

Op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming, geen opslag van goederen plaatsvinden.

8.4. Ontheffing bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

8.5. Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 9 Antidubbelregel

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 regels met betrekking tot bouwen

10.1. Bestaande maten

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

10.2. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en Hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.3. Percentages

Een op de plankaart of in deze regels aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing verlenen van de regels in het plan voor:
 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1. Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders kan 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 niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

12.2. Wijzigingsbevoegdheid brandstofverkooppunt

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied-1" wijzigen ten behoeve van het realiseren van een brandstofverkooppunt met een wasstraat, met dien verstande dat:

- a. het brandstofverkooppunt dient ten behoeve van de in het plangebied gesitueerde bedrijven, alsmede gebruikers van het vrachtwagenparkeerterrein;
- b. uit onderzoek is gebleken dat de realisering van het brandstofverkooppunt de verkeersdoorstroming van de Copenweg niet verslechterd;
- c. ten behoeve van het brandstofverkooppunt geen overkappingen of gebouwen gerealiseerd mogen worden;
- d. ten hoogste 2 brandstofpompen zijn toegestaan;
- e. de bouwhoogte van de wasstraat ten hoogste 4 m bedraagt;
- f. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- g. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- h. verkoop van lpg niet is toegestaan.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 14 Werking wettelijke regelingen

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

Artikel 15 Overgangsregels

15.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam "Bedrijventerrein De Copen".