



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Omgevingsplan Zevenhont- Oost

Planregels

Documenttitel: Bestemmingsplan Omgevingsplan Zevenhont-Oost
Planregels

Status: Voorontwerp

Datum: 12 mei 2021

Projectnaam:

Projectnummer: BH4281

Opdrachtgever: Gemeente Zwartewaterland

Referentie:

Auteur(s):

Collegiale toets:

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Omgevingsplan Zevenhont-Oost

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Water	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11 Overgangsrecht	23
Artikel 12 Slotregel	24

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Omgevingsplan Zevenhont-Oost met identificatienummer NL.IMRO.1896.ZeventhontO-VO01 van de gemeente Zwartewaterland;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antennestaaf, -spriet (al dan niet met dwarssprieten) of -schotel, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie,

1.6 antennedragers:

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

1.7 archeologische waarde:

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relict in hun oorspronkelijke ruimtelijke context;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijf:

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze planregels eveneens als bedrijf aangemerkt;

1.10 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs-)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan;

1.12 bedrijfsmatige activiteiten:

bedrijfsmatige activiteiten - geen dienstverlening zijnde - en ambachtelijke verzorgende bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk;

1.13 bestand:

- a. bestaande bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbeborend bouwwerk:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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;

1.23 bruto vloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een bedrijf met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, waaronder ontvangthal, dienstruimten en magazijnen. Niet inbegrepen zijn inpandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto's. Inpandige parkeervoorzieningen voor bedrijfsauto's of vrachtwagens zijn wél inbegrepen;

1.24 collectieve inzameling van afval:

verzameling van afvalstoffen, met inbegrip van de voorlopige sortering en de voorlopige opslag van afvalstoffen, om deze daarna te vervoeren naar een afvalverwerkingsinstallatie;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.27 e-commerce:

een vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat uitsluitend verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen en waarbij het bedrijfspand en/of woning geen uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 inrichting:

inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;

1.31 inrichtingsgrens:

de grens van een inrichting;

1.32 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.33 luifel:

een uitstekend afdak aan een gebouw;

1.34 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

1.35 overkapping:

een constructie die maximaal drie wanden heeft waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren;

1.36 peil:

- a. het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- b. indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van een bestemming verkeersdoeleinden, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd;
- c. indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van de bestemming verkeersdoeleinden, gelegen aan de teen van de dijk, wordt de bovenkant van de weg als peil beschouwd;
- d. in alle andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein;

1.37 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;

1.38 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

1.39 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, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

het deel van het bruto vloeroppervlak van een gebouw dat daadwerkelijk kan worden gebruikt voor verkoopdoeleinden;

1.41 volumineuze goederen:

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen, boten, caravans, keukens, bruin- en witgoed, badkamers en sanitair e.d. alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; onder rechtstreeks samenhangende artikelen wordt tevens begrepen inbouwapparatuur en tegels;

1.42 voorgevelrooilijn:

de lijn, welke aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig beloop overeenkomstig de weg heeft;

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.44 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.45 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.46 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte 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;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfsverzamelgebouwen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. productiegebonden detailhandel en e-commerce met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.1 onder c;
- d. volumineuze detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van volumineuze detailhandel niet meer bedraagt dan 4.500 m² per bouwperceel;
- e. een zend-/ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- f. wegen en paden met de daarbij behorende verkeerskundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen en voorzieningen voor laden en lossen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, waarbij geldt dat per bedrijfsperceel maximaal twee uitritten op de openbare weg, elk met een breedte van maximaal 6 m;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. waterstaatkundige voorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. zonnecollectoren en bijbehorende voorzieningen;
- m. voorzieningen voor collectieve inzameling van afval.

met uitzondering van:

- n. risicovolle inrichtingen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- o. vuurwerkbedrijven;
- p. geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- q. bedrijven die stofhinder veroorzaken buiten de eigen perceelsgrens;
- r. zelfstandige kantoren;
- s. zelfstandige detailhandel;
- t. zelfstandige horeca;
- u. bedrijfswoningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een gebouw of overkapping tot aan een perceelsgrens bedraagt minimaal:
 1. 5 m tot de voorste perceelsgrens;
 2. 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
 3. 3 m tot de achterste perceelsgrens;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen:
 1. de aangeduide hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' voor bedrijfsgebouwen;
 2. 8 m voor overkappingen;

3. 4 m voor nutsgebouwen;
- c. bedrijfsgebouwen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag geldt, in ieder geval ten aanzien van:
 1. oriëntatie;
 2. bouwmassa en kapvorm;
 3. gevelopbouw en geleiding;
 4. kleur- en materiaalgebruik;
 5. reclame-uitingen en de uitvoering en situering van zonnepanelen en andere installaties ten behoeve van duurzame energieopwekking;
 6. gebouwen met een nevenfunctie;
- d. bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen moeten dakconstructies bouwtechnisch geschikt worden gemaakt voor de plaatsing van zonnepanelen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal bedragen:
 1. 4 m voor keermuren;
 2. 7 m voor licht-, reclame- en vlaggenmasten;
 3. 12 m voor bouwwerken ten behoeve van het bedrijfsproces, niet zijnde overkappingen en niet gesitueerd voor de voorgevelrooilijn;
 4. 3 m voor erfafscheidingen;
 5. de bestaande bouwhoogte voor een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
 6. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:
 1. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor een geringere afstand tot de perceelsgrens tot minimaal 1 m;
 2. het bepaalde in lid 3.2.2 onder c onder 2 en toestaan dat bouwonderdelen niet hoeven te worden weggewerkt in het hoofd- of bijvolume van een bedrijfsgebouw;
 3. het bepaalde in lid 3.2.2 onder d indien nakoming van de in dat lid bedoelde verplichting redelijkerwijs niet kan worden gevergd.
- b. Bij het beoordelen van een aanvraag om afwijking als bedoeld in sub a worden in ieder geval de volgende criteria betrokken:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden beperkt of belemmerd;
 2. er moet (blijvend) worden voldaan aan het bepaalde in lid 3.2.2 onder c;
 3. de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en brandveiligheid moeten gewaarborgd blijven;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 9.2 ten aanzien van het parkeren en het laden en lossen.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Algemeen strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder (in elk geval) mede wordt begrepen:

- a. opslag en/of stalling van materialen buiten het eigen bouwperceel;
- b. opslag en/of stalling van materialen voor de voorgevel van bedrijfsgebouwen;
- c. productiegebonden detailhandel, indien:
 1. deze niet ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie;
 2. de verkoopvloeroppervlakte meer bedraagt dan 150 m² maar in ieder geval meer dan 20% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf.

3.5 **Specifieke gebruiksregels geluid en geur**

3.5.1 *Algemeen*

- a. aan de specifieke gebruiksregels geluid en geur voor inrichtingen op een bedrijventerrein wordt

- voldaan door degene die de inrichting drijft. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels voor de inrichting;
- b. het is verboden een inrichting in gebruik te nemen zonder dit ten minste vier weken voor het begin er van te melden;
 - c. lid b is niet van toepassing op activiteiten die in het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als type A-inrichtingen;
 - d. een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
 1. de aanduiding van de activiteit;
 2. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
 3. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
 4. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
 5. de dagtekening;
 6. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur;
 - e. het bevoegd gezag kan bij nadere eis bepalen dat extra gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om te beoordelen of kan worden voldaan aan de regels in het bestemmingsplan.

3.5.2 Geluid

- a. voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat wordt voldaan aan de navolgende normen:

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-7.00 uur
specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 3	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 4	50 meter	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. bij de toepassing van het bepaalde onder a en b wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied tussen de grens van de inrichting en de afstand van 50 meter vanaf die grens;
- d. de normen zijn niet van toepassing op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielaawaai;
- e. als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in lid a ligt, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele inrichting, waarbij de zwaarste norm telt.

3.5.3 Geur

- a. indien vanuit een inrichting emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt voldaan aan de navolgende normen voor toelaatbare geur:

Geurruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 3	50 meter	1 ouE/m ³ of 1*H=-1	4 ouE/m ³ of 4*H=-1

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. de term H=-1 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m³ die overeenkomt met een hedonische waarde van -1.

3.5.4 Uitzonderingen

- a. Geluid- en geurbelasting door een bestaande activiteit, die in strijd is met het bepaalde in lid 3.5.2 en lid 3.5.3 en die aantoonbaar bestond op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet gedurende 3 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de in lid 3.5.4 onder a bedoelde belasting na de in dat lid genoemde termijn voort te zetten.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 3.5.4 onder a en b mogen bestaande activiteiten, waarvoor ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning milieu of

maatwerkvoorschrift op grond van het Activiteitenbesluit gold met een ruimere norm voor de in lid a genoemde geluid -of geurbelasting, ook zonder omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.4 onder b worden voortgezet, mits aan deze ruimere norm wordt voldaan.

3.5.5 Nadere eis geluidonderzoek

Het bevoegd gezag kan, indien het redelijk vermoeden bestaat dat niet aan de normen als benoemd in lid 3.5.2 wordt voldaan, bij nadere eis besluiten dat een rapport van een geluidonderzoek wordt overlegd. Een geluidonderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

3.5.6 Nadere eis geuronderzoek

Het bevoegd gezag kan, indien het redelijk vermoeden bestaat dat niet aan de normen als benoemd in lid 3.5.3 wordt voldaan, bij nadere eis besluiten dat een rapport van een geuronderzoek wordt overgelegd. Een geuronderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de NTA 9065 of diens opvolger.

3.5.7 Afwijken van geluidnormen

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in lid 3.5.2 onder a, deze vergunning wordt alleen verleend als:
 - 1. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
 - 2. andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
 - 3. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- b. het bevoegd gezag verbindt aan de vergunning voorschriften over de normen, die maximaal 10 dB(A) hoger zijn dan de waarden, genoemd in lid 3.5.2 onder a.

3.5.8 Afwijken van geurnormen

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in lid 3.5.3 onder a, deze vergunning wordt alleen verleend als:
 - 1. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
 - 2. andere maatregelen mogelijk zijn om de geurbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
 - 3. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (fiets- en wandel)paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. waterstaatkundige voorzieningen;
- e. wegen uitsluitend bestemd voor hulp- en nooddiensten.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden, waarbij geldt dat de regels van deze dubbelbestemming primair gelden ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.

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

6.2.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een grotere oppervlakte dan 100 m², waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden van meer dan 100 m² en meer dan 50 cm;
- b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd op grond van een verleende vergunning;
- d. het vervangen van leidingen in reeds bestaande tracé's.

6.2.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afwijkingen

Indien maten met betrekking tot afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden op grond van een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de bouwregels uit hoofdstuk 2 overschrijden, mogen deze maten ter plaatse als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het storten van puin- en afvalstoffen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, zand, grond en bodem specie, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden voor de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en/of vaartuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

9.2 Parkeren en laden en lossen

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of worden gebruikt wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's indien voldaan wordt aan de parkeernormen opgenomen CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (of de op dat moment meest recente CROW publicatie).
- c. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 2,50 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen;
- d. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van vrachtwagens moet ruim bemeten zijn voor gangbare vrachtwagens;
- e. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- f. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, b en d:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. indien aangetoond kan worden dat minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is; of
 3. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de beheersverordening gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte wordt verhoogt tot maximaal 10 m;
- d. de regels ten behoeve van de bouw van een zend-, ontvangst- en/of sirenemast, met een maximale bouwhoogte van 30 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.
- g. het bepaalde in het plan ten behoeve van de bouw van nutsvoorzieningen (niet geschikt voor bewoning) met een maximale inhoud van 50 m³ (voor gasdruk- en meetstations geldt een maximale inhoud van 15 m³) en een maximale bouwhoogte van 3,5 m;
- h. het bepaalde in het plan ten behoeve van windmolens op daken van gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m gerekend vanaf het dak.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1 sub 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 lid 11.2 sub 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 het lid 11.2 sub a, 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.
- d. Lid 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

12.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Omgevingsplan Zevenhont-Oost.