

bestemmingsplan
**Parallelweg 2 / 2a en
omgeving**
Gemeente Woudenberg

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.0351.BPParallelweg2a-ow01
Datum: 2020-05-25
Contactpersoon Buro SRO: dhr. T. J. Oostrom
Kenmerk Buro SRO: SR200050
Opdrachtgever: Gemeente Woudenberg

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Bedrijventerrein - 1.....	12
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2.....	15
3 Algemene regels	17
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6 Algemene bouwregels	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	19
Artikel 11 Overige regels.....	19
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 12 Overgangsrecht	22
Artikel 13 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Parallelweg 2 / 2a en omgeving van Gemeente Woudenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bij behorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BPParallelweg2a-ow01;

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 afhaalpunt:

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen en/of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;

1.6 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.7 bebouwde kom in verband met archeologie:

voor het bepalen van de bebouwde kom als genoemd in artikel 26, 27 en artikel 28 wordt aangesloten bij de bebouwde kom volgens de Wegenwet;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bedrijfsperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bedrijf:

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandige en 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;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of de huisvesting van meerdere bedrijven al dan niet met gezamenlijke voorzieningen;

1.12 bedrijfsperceel:

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

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale gebouwde vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, met uitzondering van trappen, hellingbanen en een parkeerdek;

1.14 bestaand:

- a. bij bouwwerken: de bestaande legale bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: het bestaande legale gebruik ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

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

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

een verdieping (met inbegrip van de begane grond en uitgezonderd een kelder) van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor verschillende functies en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen;

Een zolder en dakopbouw worden niet gezien als bouwlaag als de hoogte minder is dan 1,5 m. Als de hoogte tussen 1,5 m en 2,1 m is, dan wordt dit ook niet als bouwlaag gezien zolang de laag verder niet beloopbaar is. Als het een zolder onder een puntdak betreft en de hoogte alleen net onder de punt van het dak 1,8 m is, dan wordt de zolder niet geacht 'beloopbaar' te zijn.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse. Onder detailhandel vallen niet: afhaalpunten (locaties ten behoeve van internetdetailhandel die uitsluitend bedoeld zijn voor het afhalen of terugbrengen van goederen door de consument);

1.26 dienstverlening:

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en schoonheidsspecialisten (zie ook publieksgerichte dienstverlening);

1.27 gebouw:

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

1.28 gemeentelijk monument:

een op de verbeelding als zodanig aangegeven gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 internetverkoop:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd;

1.31 kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

1.32 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunst in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.33 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van 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 naar aard gelijk te stellen voorziening;

1.34 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.35 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, (stads)verwarming, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (ondergrondse) afvalinzameling;

1.36 ondergeschikt:

een activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt en ten dienste is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De activiteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.37 ondergeschikt kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan een andere functie dan kantoor op hetzelfde bouwperceel;

1.38 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.39 peil:

- Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- In andere gevallen: het vloerpeil zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.

1.40 platte afdekking:

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat;

1.41 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.42 productiegebonden detailhandel:

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

1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44 publiekgerichte 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 reclamezuil:

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

1.46 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

1.47 staat van bedrijfsactiviteiten:

de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

1.48 stallingsruimte voor fietsen:

een bergruimte om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen, die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein;

1.49 (statische) opslag:

het opslaan van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden;

1.50 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.51 volumineuze detailhandel:

vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten-, en caravanbedrijven mede worden begrepen;

1.52 voorgevel:

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

1.53 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevelrooilijn(en);

1.54 webwinkel:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden;

1.55 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.2 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, zoals schoorstenen, zonnepanelen, antennes, liftschachten, ondergeschikte technische installaties en leidingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 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; Bij overkappingen wordt de oppervlakte gemeten ter plaatse van de neerwaartse projectie van het dak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. onzelfstandige kantoren ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven, met dien verstande dat het kantooroppervlak niet meer dan 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, met een absoluut maximum van 2.000 m²;

alsmede voor:

- c. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. een outlet, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - outlet';
- e. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- f. reclame-uitingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage per bedrijfsperceel mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de minimum afstand tussen gebouwen (inclusief overkappingen) bedraagt 3,0 m;
- e. de minimum afstand tot de achterste en zijdelingseperceelsgrens bedraagt 3,0 m, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- f. de voorgevel van een gebouw moet evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, danwel als geen bouwgrens is aangegeven met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;

- g. de maximum bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van het (droog) laden en lossen van vrachtwagens, bedraagt 6,0 m, met een maximum diepte van 6,0 m mits direct verbonden met het hoofdgebouw;
- h. de maximum bouwhoogte van overige overkappingen bedraagt 4,0 m;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m, mits transparant uitgevoerd;
- b. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat het een situatie moet betreffen waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 20,0 m;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afstand tot perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub f](#) voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen 3,0 m van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

- a. van de brandweer een positief advies is ontvangen dat het perceel te allen tijde op een andere wijze voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. geluidhinderlijke inrichtingen;
- d. zelfstandige detailhandel;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte
- g. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- h. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- i. opslag voor de voorgevelrooilijn;
- j. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
- k. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan.

3.4.2 Internetverkoop

Internetverkoop in de vorm van een webwinkel als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het bedrijfsgebouw van waaruit de internetverkoop plaatsvindt en waar opslag en/ of distributie plaatsvindt, niet de uitstraling van een winkel mag hebben;

- b. een bedrijfsruimte/ showroom en/ of (buiten)ruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden, niet is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- c. er geen inloop- en/ of kijkdagen mogen plaatsvinden;
- d. parkeren en laden en lossen voor het bedrijf gebeurt op eigen terrein;
- e. het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de tijdstippen van laden en lossen en het aantal laad- en losactiviteiten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijfscategorieën

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger dan de huidige categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 3 lid 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 artikel 3 lid 1 genoemd.

3.5.2 Stapelhoogte buitenopslag

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1 sub j (om een maximum stapelhoogte van 6,0 m toe te staan voor buitenopslag) met dien verstande dat de brandweer c.q. de veiligheidsregio positief adviseert.

3.5.3 Verandering volumineuze verkoop

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'detail volumineus' een ander verkoop van volumineuze goederen toestaan met dien verstande dat:

- a. per bedrijfsperceel maximaal 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) benut mag worden ten behoeve van volumineuze detailhandel;
- b. indien het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in vigerende ruimtelijke besluiten geen planologische ruimte voor volumineuze detailhandel aanwezig is en geen onevenredige aantasting vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeer aantrekkende werking of het economisch functioneren van het gebied;
- c. laden en lossen op eigen terrein moet worden afgewikkeld;
- d. op eigen terrein voorzien moet zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger daarvan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
 2. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of;
 3. bebouwing met een maximum oppervlakte van 100 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

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

4.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

4.4.2 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de

omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 4 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maatvoering

- a. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in deze regels zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in deze voorschriften zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag.

6.3 Platte daken

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte de maximum bouwhoogte van het boeibord van het platte dak aan.

6.4 Ondergeschikte bouwdelen

De maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels mag voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftkokers, trappenhuizen, liftschachten en ondergeschikte technische installaties en leidingen met ten hoogste 3 meter worden overschreden.

6.5 Overschrijding bouwgrenzen

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen, en de verkeersveiligheid gewaarborgd is mogen in afwijking van de verbeelding bouwgrenzen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, fundering, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;

- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

- a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- b. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- d. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
- e. (straat)prostitutie;
- f. een escortbedrijf;
- g. een seksinrichting;
- h. een speelautomatenhal.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' geldt krachtens de Provinciale Milieuverordening een boringsvrije zone voor de instandhouding en bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Volgens de Provinciale Milieuverordening zijn grondwerkzaamheden op een diepte van 10,0 m of meer, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, niet toegestaan, tenzij Gedeputeerde Staten daarvoor een ontheffing verlenen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met maximaal 10 % indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze (kunnen) worden aangetast.

9.2 Antenne-installaties

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van antenne-installaties, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, 15,0 m bedraagt;
- b. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie, 5,0 m bedraagt;
- c. de maximum bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes, 5,0 m bedraagt.

9.3 Kleine gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuizen, gasreducerstations, schakelhuizen, gemaalgebouwen, fietsenstallingen enabri's, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van deze gebouwen 3,0 m bedraagt;
- b. de maximum oppervlakte van deze gebouwen 25,0 m² per gebouw bedraagt.

9.4 Afwegingskader

Een in [artikel 9 lid 1](#), [artikel 9 lid 2](#) en [artikel 9 lid 3](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

1. het aanpassen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
2. het overschrijden van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
3. het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten of de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
4. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

Tenzij in [regels hoofdstuk 2](#) expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, gelden de volgende regelingen:

11.1.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het bouwen van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger(s) daarvan. In afwijking van het

voorgaande kan parkeren in het openbaar gebied worden opgelost indien dit aantoonbaar middels een parkeerdrukmeting geen onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk tot gevolg heeft of indien er aantoonbaar sprake is van een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande gebruik.

Afmetingen

De bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten voldaan aan de volgende bepalingen:

- haaks parkeren: ten minste 2,5 x 5,0 m;
- langsparkeren: ten minste 2,0 x 6,0 m;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan het trottoir grenst: ten minste 3,5 x 5,0 m.

11.1.2 Aantal fietsparkeerplaatsen op eigen terrein

- a. onverminderd het bepaalde in regels hoofdstuk 2 moet bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, worden voorzien in fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen volgens de kencijfers uit publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (of de opvolger van deze publicatie) van het CROW voor de volgende functies: kantoren, scholen, winkelen, horeca, gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen, sport, cultuur en ontspanning en woningen;
- b. er mag beargumenteerd worden afgeweken van deze kencijfers binnen de aangegeven bandbreedte uit de publicatie genoemd in lid a;
- c. bij de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen volgens lid a, worden de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen in gebruik zijnde, of voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen geplande gronden, buiten beschouwing gelaten;
- d. voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd;
- e. indien bij de eindberekening het aantal fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond;
- f. voor niet onder lid a genoemde functies gelden geen normen voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen;
- g. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien:
 1. het gebruik niet wijzigt;
 2. is aangetoond dat als gevolg van de uitbreiding de parkeerbehoefte niet toeneemt.
- h. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden ten behoeve van een fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen is of kan worden voorzien;
- i. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen aanwezig is, dan ingevolge lid a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
- j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid a, indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere behoefte aan fietsparkeerplaatsen.

11.1.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder artikel 11 lid 1.1 en artikel 11 lid 1.2 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

11.2 Monumenten

- a. De op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aanwezige monumenten mogen niet worden herbouwd en/of verbouwd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van de herbouw en/of verbouw van de op de verbeelding aangeduide monumenten, mits:
 1. geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit;
 2. verplicht advies wordt ingewonnen van de plaatselijke commissie welstand, monumenten en architectuur.
- c. Een verbouwing, waarbij de genoemde waarden worden aangetast is slechts toelaatbaar in gevallen waarin, indien niet zou worden verbouwd, de gebruiksmogelijkheden van de gronden en/of bouwwerken onevenredig zouden worden beperkt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 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 tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 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. Lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Parallelweg 2 / 2a en omgeving'.