

Bestemmingsplan



Lage Weide

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Lage Weide

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Bedrijventerrein	12
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Horeca	18
Artikel 6	Kantoor	18
Artikel 7	Verkeer	19
Artikel 8	Verkeer - Railverkeer	19
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 10	Water	20
Artikel 11	Wonen	21
Artikel 12	Leiding	22
Artikel 13	Leiding - Gas	23
Artikel 14	Leiding - Hoogspanning	24
Artikel 15	Leiding - Hoogspanningsverbinding	24
Artikel 16	Leiding - Riool	25
Artikel 17	Waarde - Archeologie	26
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 20	Algemene bouwregels	27
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 22	Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid	27
Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 25	Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 26	Overgangsrecht	30
Artikel 27	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam-)prostitutiebedrijf; hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.5 aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

de cumulatieve geurbelasting van $H=-1$ zoals weergegeven in een in Bijlage 5 van de planregels vastgelegde geurcontour, waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in het plangebied gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan $H=-1$ (lichte hinder) als 98 percentieel.

1.6 achtererfgebied:

het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van een hoofdgebouw.

1.7 additionele horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de additionele horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

1.8 afhaalzaak:

een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.9 (internet)afhaalpunt:

een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.10 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 antennedrager:

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

1.12 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.15 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs-)woning.

1.16 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 bedrijfsruimte:

een gebouw of ruimte waar hoofdzakelijk:

- a. fysieke goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd, getest, hersteld, opgeslagen of gedistribueerd;
- b. bevoorrading van materiaal voor de buitendienst;
- c. laboratorium, chemisch of natuurkundig/technisch, cleanrooms;
- d. studio/atelierruimte zonder bureau-/vergaderopstelling waar fysieke producten worden ontworpen en vervaardigd;
- e. showroomruimte waarin fysieke producten worden getoond ten behoeve van een zakelijke presentatie, niet toegankelijk voor consumenten;
- f. technische training en praktijkopleiding in een technische omgeving/werkplaats, onderdeel van en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering;
- g. data-opslag ten behoeve van externe organisaties;
- h. opslag van archieven ten behoeve van externe organisaties;
- i. buitenopslag van produktiematerialen.

1.18 bedrijfspvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten, met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

1.19 bedrijfswoning:

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

1.20 belhuis:

een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.21 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan:
 - 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 - 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.22 bestaande brutovloeroppervlakte, kapvorm, afdekking:

de brutovloeroppervlakte, kapvorm, afdekking zoals die is of rechtens mag zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels daarbij bijbehorende bijlagen.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bevi-inrichting:

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

1.27 bijbehorend bouwwerk:

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

1.28 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.

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kap en/of bijzondere bouwlaag.

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwvlak:

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

1.33 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.

1.34 brutovloeroppervlak:

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.35 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik, als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.36 cumulatieve geurbelasting van $H=-1$:

de hedonisch gewogen geurbelasting met een hedonische waarde van -1 als gevolg van alle geurrelevante bedrijven gezamenlijk die gevestigd zijn binnen het plangebied. Deze wordt bepaald conform de methodiek zoals beschreven in de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide.

1.37 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.38 dakopbouw:

een ondergeschikt bouwonderdeel op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.39 detailhandel in volumineuze goederen:

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in goederen, als auto's, boten, motoren, caravans, tenten en kampeerartikelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- c. detailhandel in artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare artikelen;
- d. brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; hieronder worden niet verstaan afhaalzaken. Hieronder worden mede verstaan webwinkels waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom.

1.41 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan beluizen.

1.42 erfzone:

de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied.

1.43 evenementen:

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

1.44 gebouw:

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

1.45 geurrelevante bedrijven:

alle bedrijven met uitzondering van niet-geurrelevante bedrijven.

1.46 groepsschuilplaats:

een op zich zelf staande betonnen verdedigingsstelling, deel uitmakende van de Hollandse Waterlinie, dienende als schuilplaats voor militairen.

1.47 hedonisch gewogen geurbelasting:

geurbelasting op basis van hedonisch gecorrigeerde geuremissies, met als eenheid $ou_E(H)/m^3$.

1.48 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.

1.49 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.50 hotel:

een specifieke vorm van horeca, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.51 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

1.52 industrieterrein:

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.53 kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van verschillende afzonderlijke bedrijven en kantoren waarbij eventueel faciliteiten gedeeld worden of kunnen worden, met dien verstande dat maximaal 50% van de totale bedrijfvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor zelfstandige kantoorunits waarbij elke kantoorunit niet groter mag zijn dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak.

1.54 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.55 kantoorruimte:

een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

- a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
- b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
- c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
- d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
- e. entree en receptiehal;
- f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
- g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.56 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.57 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat-)peil is gelegen.

1.58 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

de 3 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.59 Lijst van Bedrijven functiemenging:

de 1 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende omgeving waar sprake is van menging van woon- en andere functies.

1.60 Lijst van Horeca-activiteiten:

de 4 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.61 Lijst van Niet-geurrelevante bedrijven:

de lijst zoals opgenomen in bijlage I van de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide, die de categorieën van bedrijven aangeeft die niet geurrelevant zijn.

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.63 nieuw geurrelevant bedrijf:

- a. geurrelevante bedrijf, met uitzondering van het geurrelevante bedrijf zoals dat ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan in overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) dan wel in overeenstemming met de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) in werking was;
- b. de verandering van (de werking van) het geurrelevante bedrijf sinds de inwerkingtreding van dit plan, met uitzondering van de verandering die niet tot enige geuremissie leidt;
- c. de wijziging van een niet-geurrelevant bedrijf in een geurrelevant bedrijf sinds de inwerkingtreding van dit plan.

1.64 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van boven- of ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.65 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.66 overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

een zodanige toename van de cumulatieve geurbelasting dat geen sprake meer is van aanvaardbare cumulatieve geurbelasting.

1.67 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.68 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.69 plan:

het bestemmingsplan Lage Weide met identificatienummer NL.IMRO.0344. BPLAGEWEIDE-VA03 van de gemeente Utrecht.

1.70 prostitutie:

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

1.71 (raam-)prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines. Hieronder vallen ook erotische massagesalons en prostitutiehotels.

1.72 recyclebedrijf:

een bedrijf gericht op het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden en op- en overslag van goederen.

1.73 seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.74 silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde uitsluitend ten behoeve van opslagdoeleinden.

1.75 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende (een gedeelte van) het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatie.

1.76 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.77 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.78 voorgevel:

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

1.79 voorgevelrooilijn:

de lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg, openbaar groen of water) gekeerde voorgevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.80 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een niet aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak, dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden.

1.81 webwinkel:

een bedrijfsruimte bestemd voor de distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en die ter plaatse ter verzending worden aangeboden. Er is bij deze bedrijfsruimte geen sprake van een afhaalpunt voor particulieren en van een showroom.

1.82 Wgh- inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.83 zelfstandig kantoor:

een kantoor dat niet ondergeschikt is aan en niet samenhangt met andere, ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

1.84 zendmast:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en activiteiten, waar dit specifiek is aangeduid uitsluitend voor:

bedrijven uit de in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën:	ter plaatse van de aanduiding:
1 tot en met 3.1	'bedrijf tot en met categorie 3.1'
1 tot en met 3.2	'bedrijf tot en met categorie 3.2'
1 tot en met 4.1	'bedrijf tot en met categorie 4.1'
1 tot en met 4.2	'bedrijf tot en met categorie 4.2'
1 tot en met 5.1	'bedrijf tot en met categorie 5.1'
1 tot en met 5.2	'bedrijf tot en met categorie 5.2'
2 tot en met 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.1'
2 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.2'
3.1 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2'
3.2 tot en met 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.1'
3.2 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.2'

b. in aanvulling op het bepaalde onder a, tevens voor bedrijven en activiteiten die hierna zijn aangegeven:

bedrijven:	ter plaatse van de aanduiding:
atelier	'atelier'
kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw	'specifieke vorm van bedrijventerrein-kantoor-en bedrijfsverzamelgebouw'
detailhandel in volumineuze goederen	'detailhandel volumineus'
recyclebedrijf behorend tot maximaal milieucategorie 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - recyclebedrijf'
betonmortelcentrale behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale'
sport, recreatie, ontspanning en vermaak alsmede voor bedrijfsevenementen met horeca-activiteiten behorend tot categorie B en/of D1, D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten	'specifieke vorm van gemengd - gemengd - 1'
motorcrossterrein	'motorcrossterrein'
verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg	'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'
verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg	'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'
verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend aardgas	'specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen aardgas'
gasontvangststation	'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'
kantoorunits met een maximale oppervlakte van 250 m ² per unit	'specifieke vorm van kantoor-1'
horeca behorend tot de categorie B of D zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond	'specifieke vorm van horeca-1'
sportvoorzieningen	'sport'
RWZI met SBI code 9001 A1 waarbij geldt dat maximaal het via de riolering ter plaatse aangeboden hoeveelheid water mag worden verwerkt	'specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuiveringsinstallatie'
een kringloopwinkel behorend bij een re-integratiebedrijf tot een maximum van 2000 m ² verkoopvloeroppervlak	'specifieke vorm van bedrijf-kringloopwinkel'
het vervaardigen van en bewerken van producten van beton behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf- betonfabriek'

het puinbreken en het reinigen van afvalstoffen zoals verontreinigd grond en afvoeren ervan behorend tot maximaal 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - puinbreker'
een bedrijf waar producten van gips worden vervaardigd behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf - gipsproducten'
een bedrijf dat metalen en schroot verwerkt met behulp van een schrootschaar behorend tot maximaal milieucategorie 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - metaal-en autoshreder'
een bedrijf voor de op- en overslag van containers behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf - containerterminal'
de bestaande ijsbaan, in bestaande omvang en functie, met de daarbij behorende opslag	'specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan'
een betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf behorend tot maximaal milieucategorie 5.2	'specifieke vorm van bedrijf- betonwarenbedrijf'
een bedrijf waar grond en bouwstoffen worden op- en overgeslagen, behorend tot maximaal milieucategorie 4.1	'specifieke vorm van bedrijf - op- en overslagbedrijf'

- c. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte onder de volgende voorwaarden:
1. voor reeds bestaande gebouwen waarin de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte reeds 50-50% is, geldt dat per bedrijf een maximum van 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag worden gebruikt;
 2. voor nieuwbouw geldt voor bedrijven tot 500 m² brutovloeroppervlakte een maximum van 50 % van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en minimaal 50% voor bedrijfsruimte;
 3. voor overige nieuwbouw, inclusief uitbreidingen, geldt dat minimaal 70% van de brutovloeroppervlakte gebruikt moet worden voor bedrijfsruimte en niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag bedragen, doch ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', met een maximum van 1500 m²;
 4. voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd en worden gewijzigd voor zover het deel bedrijfsruimte wordt vergroot.
- d. zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw dat een kantoor aanduiding heeft, met dien verstande dat de maximale omvang van de zelfstandige kantoorfunctie voor Uraniumweg 27 ten hoogste 1.700m² bvo bedraagt;
- e. ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', een spoorweg met bijbehorende voorzieningen als onderdeel van één of meer van de ter plaatse aanwezige bedrijven, spoorwegemplacement daaronder niet begrepen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. webwinkels;
- i. de daarbij behorende verkeers-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e. mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
- e. het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mag van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c. en d.;
- f. het bepaalde onder d. voor wat betreft de bouwhoogte geldt niet voor schoorstenen die op een dak van een gebouw worden gebouwd;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' mag, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder d., de genoemde bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 45 meter onder de voorwaarden dat:
 - 1. de verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 45 meter slechts mogelijk is voor maximaal 50% van het onder c. genoemde toegestane bebouwingspercentage, en;
 - 2. het gedeelte van het gebouw waarvan de bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 45 meter moet minimaal op 20 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gesitueerd;
- h. het realiseren van een gebouw ter plaatse van bestaand bij het betreffende bedrijf behorende bedrijfsoppervlak aan buitenopslag en/of - productie, wordt niet aangemerkt als een toevoeging van bruto vloeroppervlak zoals genoemd onder sub e, mits:
 - 1. het gebouw uitsluitend bedoeld is voor het overbouwen van de buitenopslag in 1 bouwlaag;
 - 2. de bebouwing een positieve bijdrage levert aan een efficiënt productieproces of een positieve bijdrage levert aan de milieuhygiënische uitstraling van het bedrijf;
 - 3. voldaan wordt aan sub c en d.
- i. bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m h, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van gebouwen;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van schoorstenen niet meer dan 30 meter bedragen, indien de maximale bouwhoogte ter plaatse lager is;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van antennemasten niet meer dan 55 meter bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van kranen niet meer dan 30 meter bedragen, indien de maximale bouwhoogte ter plaatse lager is;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen;
- h. bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m g., mogen worden gehandhaafd, verplaatst en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op het perceel Ruimteweg 1 dat voorziet in een bouwhoogte van 35 meter en/of uitbreiding van de bestaande gebouwen, wordt niet verleend dan nadat een inrichtingsplan door de aanvrager is overlegd dat voorziet in de realisering en instandhouding van groen ter begeleiding van de perceelgrens.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning hoger percentage kantoorruimte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder c, voor zover betreft het percentage van 30% brutovloeroppervlak, ten behoeve van het bouwen en gebruiken van een in dat lid onder c onder 3 bedoelde kantoorruimte:

- a. mits per geval de behoefte aan zodanige kantoorruimte is aangetoond;
- b. tot per bedrijf een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 50% van de totale brutovloeroppervlakte voor het gebruik als kantoorruimte, doch ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', met een maximum van 1500 m².

3.4.2 Relatie met algemene afwijkingsbevoegdheid

Artikel 24, onder a., is niet van toepassing op de maatvoering van de gronden die gebruikt mogen worden als zelfstandig kantoor als bedoeld in lid 3.1, onder d.

3.4.3 Omgevingsvergunning silo's en vergelijkbare installaties

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder a. voor de bouw van silo's en voor de werking daarvan verband houdende installaties zoals transportbanden met een bouwhoogte tot maximaal 45 meter onder de voorwaarde dat de silo en daarmee verband houdende installatie deel uitmaakt van de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

3.4.4 Omgevingsvergunning extra vierkante meters brutovloeroppervlak

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder e. voor het toestaan van extra brutovloeroppervlak, onder de volgende voorwaarden:
 1. er in totaal voor het hele plangebied niet meer dan 170.000 m² brutovloeroppervlak mag worden toegevoegd;
 2. er geen onaanvaardbare aantasting van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de daar gevestigde bedrijven plaatsvindt door de vestiging van bedrijven die volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben;
 3. dit niet leidt tot milieuhygiënische bezwaren;
 4. de op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' en 'maximum bouwhoogte' niet wordt overschreden;
- b. De in sub a genoemde extra brutovloeroppervlak wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra bruto vloeroppervlak als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Wgh-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan op het industrieterrein als omschreven in artikel 1, lid 1.52, ter plaatse van de aanduiding 'Overig-industrieterreinzone';
- b. nieuwe geurrelevante bedrijven zijn niet toegestaan;
- c. Bevi-inrichtingen, behoudens bestaande ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', zijn niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect 'geur'

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b en een nieuw geurrelevant bedrijf toestaan, mits daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt.
- b. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de Beleidsregel geur bestemmingsplan Lage Weide. Als deze beleidsregel wordt gewijzigd, wordt die wijziging in acht genomen;
- c. De in sub a bedoelde geurruimte wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering;
- d. In het geurzonenmodel worden vergunde nieuwe en gewijzigde geurrelevante bedrijven en meldingen van **beëindiging** van geurrelevante bedrijfsactiviteiten bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan van de toebedeling van de beschikbare geurruimte. Op verzoek wordt inzicht gegeven in de voor een nieuw geurrelevant bedrijf beschikbare geurruimte. Hiertoe wordt een bestand met de actuele berekende cumulatieve geurbelasting op de zonetoetspunten ter beschikking gesteld.

3.6.2 Omgevingsvergunning ander soort bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten in één of twee categorieën hoger of lager dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke

werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden gelijk te zijn aan de in lid 3.1 genoemde categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

- b. door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.6.3 Omgevingsvergunning Bevi- inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder c., ten behoeve van het vestigen van Bevi-inrichtingen, mits:

- a. per geval van de betreffende Bevi-inrichting 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 juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of
 - 2. buiten het bouwperceel van de Bevi-inrichting uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en
- b. in de omgevingsvergunning voor het afwijken:
 - 1. het groepsrisico wordt verantwoord en als aanvaardbaar wordt beschouwd;
 - 2. cumulatieve effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd, en
 - 3. domino-effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd.

3.6.4 Omgevingsvergunning zelfstandig kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder c., voor het inrichten en gebruiken van een aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, als een zelfstandig kantoor:

- a. voor zover in het betreffende geval het gebouw ouder is dan 3 jaar;
- b. tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 70% van de totale brutovloeroppervlakte, met een maximum van 1500 m²;
- c. mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 22.

3.6.5 Wetgevingzone - afwijkingsgebied -1

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a. en b., ten behoeve van het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen, al dan niet als nevenactiviteit, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied- 1', mits:
 - 1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 22;
 - 2. de functie niet leidt tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
 - 3. de detailhandel past binnen de volgende branches:
 - detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
 - detailhandel in auto- en motormaterialen;
 - detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
 - detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.;
 - brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.
 - 4. de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van alle -de bestaande en de met deze ontheffing toegestane- vestigingen van detailhandel in volumineuze goederen in het plangebied niet meer dan 17.000 m² bedraagt, waarbinnen de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van alle vestigingen van detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels niet meer dan 7.000 m² mag bedragen.

3.6.6 Omgevingsvergunning afhaalpunten webwinkels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder h., ten behoeve van het vestigen van een afhaalpunt bij een webwinkel, onder de volgende voorwaarden:

- a. het afhaalpunt is gevestigd bij een bedrijf dat opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit heeft;
- b. het afhaalpunt maximaal 50 m² bedraagt;
- c. een showroom niet is toegestaan;
- d. geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de omgeving, in de vorm van verkeers- of parkeeroverlast.

3.6.7 Omgevingsvergunning lagere milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de minimale milieucategorie 3.2 zoals genoemd in de regel in 3.1 onder a en toestaan dat er een bedrijf in milieucategorie 3.1. of lager wordt gevestigd, mits:

- a. de gronden waarop het bedrijf zich wil vestigen niet direct gelegen zijn aan een laad- en loskade of het goederenspoor, en
- b. de vestiging van het bedrijf op deze gronden gebruik van een laad- en loskade of het goederenspoor op naburige kavels niet onmogelijk maakt.

3.7 Omgevingsvergunning - opslag vuurwerkbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder d., ten behoeve van het vestigen van opslagen van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, mits per geval van de betreffende opslag de veiligheidsafstand volgens het Vuurwerkbesluit is gelegen:

- a. binnen het bouwperceel van de betreffende inrichting waartoe de opslag behoort, of
- b. daarbuiten uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en mits voldaan wordt aan het Vuurwerkbesluit.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. water, waterbeheer en waterberging;
- d. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', voorzieningen voor goederenrailverkeer;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingzones ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';
- g. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

4.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 1 meter hoog mogen zijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 7. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 8. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
- b. Het verbod als bedoeld in dit lid, onder a., is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn, voor zover daarvoor tot het tijdstip van het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning was vereist;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid, onder a. zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavestigingen in categorie C, D1 en D2 van de bij deze regels behorende 4;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel', tevens voor een hotel;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien die aanduiding niet is aangegeven, is het bebouwingspercentage 100%;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen welke maximaal 1 meter hoog mogen zijn;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. de daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien die aanduiding niet is aangegeven, is het bebouwingspercentage 100%;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a., mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, behoudens erf- en perceelafscheidingsen waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;

- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen bestaande uit twee keer één rijstrook, in- en uitvoegstroken daar niet bij inbegrepen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- g. bestaande groepsschuilplaatsen;
- h. kruisingen met railverkeer, verblijfsgebied en water;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', voorzieningen voor goederenrailverkeer;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. faunapassages;
- l. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen, reclame-uitingen en kunstwerken.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 8 Verkeer - Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. stationsvoorzieningen en halteplaatsen;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. fietspaden;
- f. goederensporen;
- g. gebouwen ten behoeve van railverkeer;
- h. kruisingen met wegverkeer, verblijfsgebied en water;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. faunapassages;
- k. de bij de bestemming behorende kunstwerken, paden, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- c. de bouwhoogte van fiets- en voetgangersbruggen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. het gestelde onder e. geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail-)verkeer.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. water, waterbeheer en waterberging;
- c. kruisingen met wegverkeer, railverkeer en water;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bij de bestemming behorende wegen, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, kunstwerken.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder c, niet meer dan 4 meter bedragen.
- e. het bepaalde onder c geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, onder a. en b., tot een oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- b. waterhuishouding, waterbeheer en waterberging;
- c. verkeer te water, met inbegrip van lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal verkeer te water, met inbegrip van bestaande lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;
- e. bestaande kruisingen met wegverkeer en railverkeer (bruggen);
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken en kademuren;
- h. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingzones ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde'.

10.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarvan, uitgezonderd kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, de bouwhoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen.
- b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedragen.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het verwijderen, aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het

- aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 7. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 8. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
- b. Het verbod als bedoeld in dit lid, onder a., is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn, voor zover daarvoor tot het tijdstip van het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning was vereist;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid, onder a. zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische- en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf of een bed & breakfast.

11.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,5 meter;
- d. de bestaande dakvorm mag niet worden gewijzigd;
- e. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m d, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 60 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van

125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;

- j. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken die worden afgedekt met een kap op percelen bedoeld onder i. mag de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter bedragen.
- k. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het onder a t/m j bepaalde, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, behoudens erf- en perceelafscheidings waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het onder a. bepaalde, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning inzake het aspect milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

11.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

Artikel 12 Leiding

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor een warmtetransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd ten behoeve van de in 12.1 genoemde doeleinden.
- b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden met inachtneming van de desbetreffende regels, mits:

- a. De veiligheid met betrekking tot de warmtetransportleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en
- b. Ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.

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

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in 12.1 bedoelde gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:
 - a. het wijzigen van het waterbodemniveau door vergraving of demping;
 - b. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Burgemeester en wethouders geven slechts toepassing aan hun bevoegdheid tot het verlenen van de onder 1. bedoelde vergunning, indien geen schade ontstaat aan de warmtetransportleiding. Hiertoe winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de warmtetransportleiding niet onevenredig worden geschaad, alsmede welke voorwaarden in acht dienen te worden genomen ter voorkoming van eventuele schade aan de warmtetransportleiding.
3. Het onder 1. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met de aanleg van de warmtetransportleiding of het op de warmtetransportleiding gerichte beheer of gebruik van de gronden;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aardgastransportleiding met een druk van ten hoogste 40 bar en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

13.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.
- b. de diameter en de druk van de bestaande leiding mogen niet worden gewijzigd;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming (en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels- uitsluitend worden gebouwd, indien dit 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.
- d. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden, met inachtneming van de desbetreffende regels, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.

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

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Gas zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen en het rooien/vellen van hoogopstaande of diepwortelende beplantingen en bomen;

- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het verbod genoemd in het vorige lid is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 13.3 bedoeld;
 - b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
3. De werken en werkzaamheden, zoals onder 1 in dit lid bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen wint het college van burgemeester en wethouders vooraf advies in bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 14 Leiding - Hoogspanning

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' en een belemmeringenstrook ter breedte van 12 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

14.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid

14.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. een belemmeringenstrook ter breedte van 27,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- c. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- d. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- e. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor hoogspanningsmasten ten hoogste 40 meter bedragen en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 16 Leiding - Riool

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding- Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwaterpersleiding.

16.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de rioolwaterpersleiding;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bestemming waarmee onderhavige dubbelbestemming samenvalt, indien hiertegen uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat, daartoe dient vooraf advies te zijn verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

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

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 16.1 genoemde gronden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
 - b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - d. het verwijderen van beplanting;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 - f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk; het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.
2. Het onder 1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
 - a. die het normale onderhoud en beheer van de leidingen betreffen;
 - b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het inpassingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (of een aanlegvergunning) is verleend;
 - c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
3. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en zover door werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Hiertoe wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

17.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

18.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt;
- c. de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 4. laad- en losmogelijkheden;
 5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit passend is binnen de in artikel 3 genoemde bedrijfsmatige activiteiten;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen, tenzij dit passend is binnen de in artikel 3 genoemde bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 22 Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid

Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder, buiten welke zone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

23.2 Overig - industrieterreinzone

Wgh-inrichtingen, uitgezonderd een motorcrossterrein, zijn uitsluitend toegestaan op het industrieterrein als omschreven in artikel 1, lid 1.52, ter plaatse van de aanduiding 'overig - industrieterreinzone'.

23.3 veiligheidszone - Bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

23.4 veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn binnen een zone van 4 meter gemeten vanaf de rand van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- gasontvangststation' geen beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toegestaan.

23.5 veiligheidszone-1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-1' zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toegestaan.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet aangewend mag worden voor gronden als bedoeld in artikel 3.1, onder d, zoals vermeld in artikel 3.4.2 of voor de regeling zoals vermeld in 3.2.1 onder e.
- b. de bestemmingsbepalingen voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd:

- a. de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij niet meer dan 10 meter worden verschoven.
- b. de aanduiding 'veiligheidszone bevi' te wijzigen door de grens van de aanduiding dichter bij het betreffende bedrijf te leggen of de aanduiding als zodanig uit het plan te verwijderen, indien, met instemming van de exploitant van het betreffende bedrijf, het bedrijf in mindere mate of in

het geheel niet meer kan worden aangemerkt als een Bevi-inrichting.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

26.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Lage Weide.

