

Bestemmingsplan Pon Campus

Regels

Opdrachtgever

Pon's Automobielhandel B.V.

Kenmerk

R085009at.00001.mhr

Versie

04_001

Datum

23 december 2019

Auteurs

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

M.I. (Meriël) Huizer MSc

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleidende regels | 3 |
| | Artikel 1 Begrippen | 3 |
| | Artikel 2 Wijze van meten..... | 6 |
| 2 | Bestemmingsregels | 7 |
| | Artikel 3 Bedrijventerrein | 7 |
| | Artikel 4 Groen | 9 |
| | Artikel 5 Verkeer - Spoorweg | 10 |
| | Artikel 6 Water..... | 11 |
| | Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting | 11 |
| | Artikel 8 Waarde - Archeologie lage verwachting | 13 |
| | Artikel 9 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting | 16 |
| 3 | Algemene regels..... | 19 |
| | Artikel 10 Anti-dubbelregel | 19 |
| | Artikel 11 Algemene bouwregels | 19 |
| | Artikel 12 Algemene gebruiksregels | 20 |
| | Artikel 13 Algemene afwijkingsregels | 20 |
| | Artikel 14 Algemene wijzigingsregels..... | 20 |
| | Artikel 15 Overige regels..... | 21 |
| 4 | Overgangs- en slotregels | 22 |
| | Artikel 16 Overgangsrecht..... | 22 |
| | Artikel 17 Slotregel | 22 |

Bijlagen

Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Pon Campus' met identificatienummer NL.IMRO.0327.243-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 automotive en mobiliteitssector:

bedrijven in de sectoren automotive en mobiliteitstechnologie gericht op het ontwerp, de ontwikkeling, kleinschalige assemblage en productie, onderhoud, reparatie, het testen, de marketing, distributie en verkoop van auto's en andere (motor)voertuigen;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.8 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.9 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.10 bedrijfsgebouw:

niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of andere voorziening;

1.11 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.12 bestaand(e) bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie of gebruik:

bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie of gebruik, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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 en het vergroten van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder- en kapverdiepingen;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 gebouw:

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

1.22 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;

1.23 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;

1.24 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.25 promotionele activiteiten

kleinschalige evenementen die worden georganiseerd ten dienste van de aanwezige bedrijven in de automotieve en mobiliteitssector, zoals de onthulling van een nieuwe auto, een open dag, een dealerbijeenkomst, een bijeenkomst voor klanten of dagen waar diverse producten worden gepromoot. De activiteiten kunnen zowel in de bedrijfsgebouwen als buiten op het bedrijfsterrein plaatsvinden. Voor het houden van de activiteiten gelden de volgende voorwaarden:

- a. activiteiten zijn alleen tussen 08.00 en 23:00 toegestaan;
- b. maximaal 2.000 bezoekers;
- c. bezoekersparkeren vindt plaats op het eigen bedrijfsterrein of op parkeerplaatsen in de omgeving waarbij de bezoekers met pendelbussen worden vervoerd;
- d. het maximale bronvermogen van versterkte muziek is 120 dB(A) in geval van een popspectrum en 110 dB(A) in het geval van een housespectrum;

1.26 risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in genoemd Besluit en/of een inrichting waarbinnen een risicobron aanwezig is met een contour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar berekend conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen;

1.27 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.28 voorgevel:

de naar de weg gekeerde zijde, van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.29 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.30 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

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 installaties, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 De bruto vloeroppervlakte:

Het betreft alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waarbij de oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidings-constructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

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

2.6 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijfsactiviteiten in de automotive en mobiliteitssector met ondergeschikte kantoren ten behoeve van deze activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1': bedrijven in de milieucategorie 1, zoals genoemd in bijlage I;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in bijlage I;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1, zoals genoemd in bijlage I;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, zoals genoemd in bijlage I;
- f. kennis- en onderwijsinstellingen gelieerd aan de bedrijven genoemd onder a;
- g. innovatieve voorzieningen, toepassingen, onderzoeks- en testfaciliteiten en werkplaatsen gelieerd aan de bedrijven genoemd in sub a;
- h. synergiebedrijvigheid zijnde bedrijfsactiviteiten of bedrijfsonderdelen die niet in bijlage I zijn genoemd en op zichzelf niet in de automotive en mobiliteitssector voorkomen maar die goederen of diensten leveren die voor tenminste 50% worden geleverd aan bedrijven in de automotive en mobiliteitssector;
- i. facilitaire voorzieningen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten genoemd onder a t/m h zoals een bedrijfsrestaurant en een bijeenkomstruimte;
- j. promotionele activiteiten ten dienste van de bedrijfsactiviteiten genoemd onder a t/m h;
- k. oplaadpunten en tankstations voor reguliere motorbrandstoffen, niet zijnde LPG;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;

met de daarbij behorende

- m. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- n. geluidwerende voorzieningen;
- o. ontsluiting- en toegangswegen;
- p. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- q. fietsenstallingen;
- r. water, waterlopen, waterpartijen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen;
- s. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie zoals zonnepanelen en bodemenergiesystemen;
- t. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op of in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder bedrijf- en nutsgebouwen;

- b. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. overige andere bouwwerken, zoals overdekte fietsenstallingen, oplaadpunten, tankstations, palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, overdekte fietsenstallingen, oplaadpunten en tankstations mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- c. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

| <i>Soort bouwwerk</i> | <i>Max. bouwhoogte</i> | <i>Max. goothoogte</i> |
|---|---|------------------------|
| Bedrijfsgebouwen | de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte | |
| Bedrijfswoning | 8,5 m | 6 m |
| Oplaadpunten en tankstations | 6 m | |
| Overdekte fietsenstallingen | 3 m | |
| Palen en masten, waaronder lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en straatmeubilair | 12 m | |
| Erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning | 1 m | |
| Overige erf- of perceelafscheidings (uitgezonderd het bepaalde onder 3.2.2 onder f) | 3 m | |
| beeldende kunstwerken en speelobjecten | 5 m | |
| Nutsvoorzienings | 3 m | |
| Overige andere bouwwerken | 3 m | |

- d. indien sprake is van aangrenzende bedrijfspercelen, dient de afstand van bedrijfsgebouwen tot de betreffende perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen;
- e. voor zover de bedrijfsgebouwen op kortere afstand dan 3 m tot de perceelsgrens gebouwd zijn, ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan, gelden de bestaande maten als minimale maten;
- f. voor zover de percelen aan de buitenrand van het plangebied grenzen aan de Zuiderinslag of Groene Zoom en hier tussen het bouwvlak en deze wegen waterlopen of -partijen met een breedte van 5 m of meer aanwezig zijn, zijn erf- of perceelafscheidings niet toegestaan.

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. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- b. geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- c. een risicovolle inrichting;
- d. bedrijfswoningen, met uitzondering van de woningen zoals bedoeld in lid 3.1 onder I.

3.4.2 Kantoren

Kantoren zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. bestaande kantoren zijn toegestaan;
- b. nieuwvestiging van een ondergeschikt kantoor met een maximum bruto vloeroppervlakte van 2.000 m² is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken toegestane milieucategorie

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

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 onder b tot en met e, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 onder b tot en met e;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 onder b tot en met e maar niet in bijlage I worden genoemd, met dien verstande dat sublid 3.4.1 onverkort van toepassing is.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water, waterlopen, en waterpartijen;
- c. ontsluiting- en toegangswegen;
- d. paden en andere ondergeschikte verhardingen;

- e. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals nutsvoorzieningen en erf- of perceelsafscheidings, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Spoorweg

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen met daarbij horende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rangeerterrein' tevens bedoeld voor het rangeren van treinen en voor het laden en lossen van goederen en motorvoertuigen;
- c. bermen en groenvoorzieningen;
- d. water, waterlopen, en waterpartijen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. faunapassages en bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- b. bruggen, viaducten en duikers;
- c. schakel- en kabelkasten, sein- en andere masten;
- d. overweginstallaties, lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties;
- e. straatmeubilair.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen als bedoeld in sublid 5.2.1 onder a, mag de oppervlakte niet meer dan 10 m² bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| <i>bouwwerken</i> | <i>max. bouwhoogte</i> |
|--|----------------------------|
| licht-, sein- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties | 12 m |
| bruggen en viaducten | 6 m |
| overige andere bouwwerken | 4 m |

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- b. waterhuishouding;
- c. met de daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming en/of andere bouwwerken die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergangen, waterpartijen en oeverstroken, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 uitzondering

Het bepaalde onder 7.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.2.3 verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 7.3.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;

- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

7.2.4 voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.2.5 weigering

De onder 7.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

7.3.1 werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

7.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 7.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;

- b. de onder 7.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

7.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.5 Weigering

De onder 7.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

7.3.6 Uitzondering

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m².

Artikel 8 Waarde - Archeologie lage verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 8.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m² bedraagt;.
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 8.3.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

8.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.2.5 Weigering

De onder sublid 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;

- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

8.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 8.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 8.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 8.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

8.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in 8.3.3 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.5 Weigering

De onder sublid 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

8.3.6 Uitzondering

Het in sublid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m².

Artikel 9 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 uitzondering

Het bepaalde onder 9.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

9.2.3 verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 9.3.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

9.2.4 voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.2.5 weigering

De onder 9.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

9.3.1 werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

9.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 9.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 9.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

9.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 9.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

9.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.5 Weigering

De onder 9.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

9.3.6 Uitzondering

Het in 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m².

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Bouwen binnen bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

11.2 Ondergronds bouwen

11.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens lid 7.3, 8.3 en 9.3 van deze regels, geen beperkingen.

11.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van ondergrondse bouwwerken is enkel toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein' en mits door middel van een onderzoek is aangetoond dat dit geen invloed heeft op de waterhuishouding of bodemgesteldheid in het gebied;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is het bouwen van ondergrondse luchtschachten ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen binnen de overige bestemmingen toegestaan;
- c. de maximale bouwdiepte bedraagt 10 m, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer.

11.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als installaties, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

11.4 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

- a. van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens;

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning in afwijking van het plan te verlenen:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:
 1. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
 2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt,

- a. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:
 - 1. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
 - 2. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in volgende parkeergelegenheid overeenkomstig de CROW-kencijfers zoals deze zijn opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen, publicatienummer 381' of de opvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 16.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

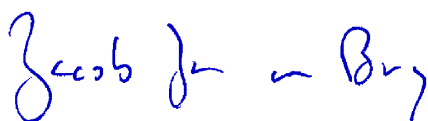
16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Pon Campus'.

LBP|SIGHT BV



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc



M.I. (Meriël) Huizer MSc