

Gasfabrieksterrein

Inhoudsopgave

Planregels		3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		11
Artikel 3	Bedrijf - Gasontvangstation	11
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen	16
Artikel 8	Leiding - Gas	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels		20
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 10	Algemene bouwregels	21
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 14	Overige regels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		26
Artikel 15	Overgangsrecht	26
Artikel 16	Slotregel	27

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Gasfabriekterrein" met identificatienummer "NL.IMRO.0106.00BP20143000B-C001 van de gemeente Assen. (conform SVBP 2012)

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de verbeelding die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt. (identificatie nummer NL.IMRO.0106.00BP20143000B-C001)

1.4 achtererf:

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

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis gebonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden.

1.8 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.9 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsgrens:

de op de verbeelding:, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan

1.12 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding: of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen;

1.13 bedrijfsgebouw:

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

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bestaand:

bij bebouwing: een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande bossen en bosstroken ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 carport:

een overkapping in de vorm van een open constructie met minimaal 2 open wanden voor de overdekte stalling van motorvoertuigen.

1.28 commissie ruimtelijke kwaliteit

de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie, die tot taak heeft het adviseren van burgemeester en wethouders met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen, meldingen bouwvoornemen, afwijkingen, wijzigingsplannen, bebouwingsregels, en het stellen van nadere eisen, voor zover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht of het waardevol gebied. De commissie bestaat uit acht leden, waaronder:

- a. de voorzitter,
- b. twee leden, die architect zijn;
- c. een lid, dat stedenbouwkundige en/of landschapsarchitect is;
- d. een lid, dat bouwhistoricus is;
- e. een lid, dat monumentdeskundige is; en
- f. twee burgerleden.

1.29 cultuurhistorisch karakter

het karakter van het gebied, dat wordt bepaald door een stedenbouwkundige structuur, waarin zowel het zich in de loop der eeuwen ontwikkelde beschavingspatroon, als geografische situatie waarin de nederzetting is ontstaan, herkenbaar is.

1.30 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.31 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.32 gebouw:

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

1.33 gevellijn:

op de verbeelding: aangegeven lijn die aangeeft waar één van de gevels gebouwd moet worden.

1.34 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.35 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 kantoor:

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

1.37 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.38 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van een nutsbedrijf, de waterhuishouding, het meten van luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen, verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen, verlichting.

1.39 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.40 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.42 openbare ruimte

ruimte die voor iedereen toegankelijk is.

1.43 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.44 staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein:

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

1.45 staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze regels.

1.46 vloeroppervlakte:

de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw.

1.47 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.48 voorgevel:

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

1.49 woning:

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

1.50 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.51 woonhuis:

een zelfstandig gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Gasontvangstation

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Bedrijf - Gasontvangstation**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bebouwing;
- h. erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de voor "**Bedrijf - Gasontvangstation**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag ten hoogste 6 meter bedragen dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. externe veiligheid;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speel- en trimvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. de waterhuishouding, waaronder waterberging;
- f. watergangen en oeverstroken;
- g. bruggen en duikers;
- h. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende:

- i. (woon)straten en pleinen;
- j. voet- en rijwielpaden;
- k. verhardingen;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. overige-bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de voor "**Groen**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van geluidschermen of daarmee vergelijkbare geluidwerende voorzieningen mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige overige-bouwwerken mag ten hoogste 2,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 8,00 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **4.2.2 sub a** ten behoeve van de verhoging van de bouwhoogte tot ten hoogste 5,00 meter.

4.4.2 Afwegingskader

De in lid **4.4.2** genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Verkeer - Verblijfsgebied**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande wegen en straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;

met de daarbij behorende:

- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. overige-bouwwerken waaronder begrepen straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

Op de voor "**Verkeer - Verblijfsgebied**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige overige-bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de bouw- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding;
 - b. watergangen en oeverstroken;
 - c. verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer;
 - d. waterberging;
 - e. vijver
- met de daarbijbehorende:
- f. nutsvoorzieningen;
 - g. beschoeiing en kades;
 - h. overige-bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;

6.2 Bouwregels

Op de voor "**Water**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de overige-bouwwerken mag ten hoogste 5,00 meter bedragen dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.

6.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de bouw- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van vrijstaand dan wel twee-aaneengebouwde woningen;
- b. vrije beroepen in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
 2. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;

met de daarbijbehorende:

- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. overige-bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Op de voor "**Wonen**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Bouwperceel

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 50%;

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "**gevellijn**" dient een hoofdgebouw in de gevellijn dan wel maximaal 1 meter erachter te worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen ten minste 3,00 meter;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen ten minste 3,00 meter aan één zijde;
- e. ter plaatse van de aanduiding "**maximale goot- en bouwhoogte (m)**" bedraagt de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6,5 respectievelijk 11 meter;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 45 graden;
- g. met uitzondering van de meest oostelijke en westelijke kavel staat de nokrichting van een hoofdgebouw haaks op de weg (de Witterstraat);

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 meter achter de werkelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te staan.
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen ten minste 1,00 meter;
- c. De afstand van een bijbehorend bouwwerk bedraagt bij woningen langs de openbare ruimte minimaal 1 meter vanaf de erfgrans grenzend aan de openbare ruimte.
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,00 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;

- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 2,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw mag ten hoogste 65 m² bedragen, met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;

7.2.4 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- b. in overige gevallen dan genoemd in **sub a** mag de bouwhoogte van overige-bouwwerken niet meer dan 3,00 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. externe veiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeerssituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van woonhuizen voor gestapelde woningen;

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m².

7.5.2 Afwegingskader

De in lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Leiding - Gas**" leidingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk gastransportleiding.

Voorrangsbepaling

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. Verder geldt voor zover de op de verbeelding: weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming Leiding - Gas voorrang krijgt.

8.2 Bouwregels

Op de voor Leiding - Gas bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tendienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingenbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwestbare objecten worden toelaten.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) in de gronden met de bestemming Leiding - Gas de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of de volgende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.4.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

1. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
2. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van anderre

- voorkomende bestemmingen betreffen;
3. zijn de graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

8.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

8.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in de bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. de in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria;
- b. een gebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's mag alleen worden gebouwd als uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;
- c. bij de realisatie van de bebouwing dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte op grond van de meest recente normering van het C.R.O.W.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Veiligheidszone-gasontvangstation 0-4 meter

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone-gasontvangstation 0-4 meter zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een gasontvangstation.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen, mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

11.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat:

- a. De aanduiding Veiligheidszone-gasontvangstation 0-4 meter wordt verwijderd, mits de betreffende inrichting ter plaatse is beëindigd;

11.1.4 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders dienen voorafgaand aan het wijzigen van de bestemming op grond van artikel 11.1.3 sub a en b schriftelijk advies te vragen bij de betreffende leidingbeheerder .

11.2 Veiligheidszone-gastontvangstation 4-15 meter

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone-gastontvangstation 4-15 meter zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een gasontvangstation.

11.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen, mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

11.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat:

- a. De aanduiding Veiligheidszone-gastontvangstation 4-15 meter wordt verwijderd, mits de betreffende inrichting ter plaatse is beëindigd;

11.2.4 Voorwaarde wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders dienen voorafgaand aan het wijzigen van de bestemming op grond van artikel 11.2.3 sub a en b schriftelijk advies te vragen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan de oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden (en wateren) en de daarop voorkomende bouwwerken (inclusief voer- en vaartuigen) of delen daarvan te gebruiken voor de vestiging van een seksinrichting of een escortbedrijf;
- e. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- f.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de verbeelding aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding: aangewezen of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
 4. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat:

13.1 Afwegingskader

Een in Artikel 13 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, met uitzondering van de voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige regels;
- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

14.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

- 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.

15.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 15.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan: en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan: strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.4, 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.

15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.4, 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.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.4 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gasfabrieksterrein.