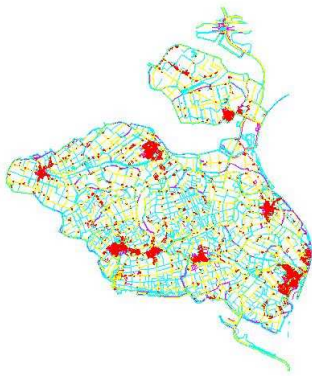




gemeente Tholen



Voorschriften

behorende bij bestemmingsplan Bedrijfsgebied Slabbecoornpolder-
Welgelegen van de gemeente Tholen\

t/m 3^e herziening

INHOUDSOPGAVE:

Hoofdstuk I - Inleidende bepalingen	1
Artikel 1 - Begripsbepalingen	1
Artikel 2 - Wijze van meten	3
Hoofdstuk II - Bestemmingen en gebruik	4
Artikel 3 - Bedrijfsdoeleinden (B)	4
Artikel 4 - Verkeersdoeleinden (V)	6
Artikel 5 - Groenvoorzieningen (GR)	6
Artikel 6 - Water (Wa)	7
Artikel 7 - Agrarische doeleinden (A)	7
Artikel 7a - Maatschappelijke doeleinden (M)	7
Artikel 8 - Primair waterkeringsdoeleinden	8
Artikel 9 - Gebruik van gronden en bouwwerken	8
Hoofdstuk III - Algemene bepalingen	9
Artikel 10 - Percentages en dubbeltelbepaling	9
Artikel 11 - Bestaande afstanden en andere maten	9
Artikel 12 - Hoogteaanduidingen	9
Artikel 13 - Overschrijding bouwgrenzen	10
Artikel 14 - Vrijstellingsbevoegdheden	10
Artikel 15 - Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO	10
Artikel 16 - Algemene procedurevoorschriften	11
Hoofdstuk IV - Overgangs- en slotbepalingen	11
Artikel 17 - Gebruik in strijd met het plan	11
Artikel 18 - Bouwen in strijd met het plan	11
Artikel 19 - Strafbepaling	12
Artikel 20 - Titel	12

HOOFDSTUK I - INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

1. het plan
het bestemmingsplan Bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen van de gemeente Tholen, vervat in de kaart en deze voorschriften.
2. de kaart
de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 hoofdblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
3. bestemmingsvlak
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
4. bestemmingsgrens
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
5. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
6. 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.
7. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
8. bouwwerk, geen gebouw zijnde
elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.
9. bouwvlak
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
10. bouwgrens
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
11. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
12. 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.
13. bijgebouw
een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.
14. aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

15. dakkapel

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

16. 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 en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

17. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

18. agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

19. tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

20. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

21. detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- bouwmarkten.

22. bouwmarkt

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt vloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

23. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

24. kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

25. kampeermiddelen

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is.

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

26. verblijfmiddelen

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voor zover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde.

27. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

28. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

29. bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

30. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

31. bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

32. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie, met een apparatuurkast.

33. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

34. geluidhinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer.

35. Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

36. ondersteunende horeca

horeca-activiteiten ten behoeve van de werknemers en bezoekers van het betreffende bedrijf, zoals een bedrijfsrestaurant.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/ of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

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

4. de goot(- of boeiboord)hoogte van een gebouw
 - a. tussen het peil en de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met de gevel, waarin gemeten wordt;
 - b. bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/ of boeiboordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
 - c. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.
5. de bouwhoogte van een gebouw
tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.
6. de bouwhoogte van een ander bouwwerk
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
7. afstanden
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

HOOFDSTUK II - BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

Artikel 3 - Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.2): bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
 1. ter plaatse van de subbestemming B(3.2)ku: een kunststofverwerkend bedrijf;
 2. ter plaatse van de subbestemming B(3.2)wr: een elektrotechnisch wikkel- en reparatiebedrijf;
 3. ter plaatse van de subbestemming B(3.2)si: een bedrijf in schakel en installatiematerialen; indien en voor zover de bedrijven genoemd onder 1, 2 en 3 behoren tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 4. ter plaatse van de subbestemming B(3.2)vi: een visverwerkend bedrijf; indien en voor zover het bedrijf genoemd onder 4 behoort tot categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(4.1): bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
 1. ter plaatse van de subbestemming B(4.1)ch: een bedrijf gericht op vervaardiging van chemische producten; indien en voor zover het bedrijf genoemd onder 1 behoort tot categorie 5 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water; met dien verstande dat:
 - d. detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e. geluidhinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - ~~f. benzineservicestations met een LPG-verkoop voor zover voorkomend in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan;~~
 - f. Bevi-inrichtingen en de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
 - b. uitsluitend op de gronden met de nadere aanwijzing (b) is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
 - c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij op de kaart anders is bepaald;
 - d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1,00 meter te bedragen;
 - e. voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1,00 meter te bedragen.
 - f. ten aanzien van de hoogte van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

	goot- of boeiboordhoogte maximum	Maximum bouwhoogte
1 gebouwen en overkappingen	10 tenzij op de plankaart anders aangegeven	10 tenzij op de plankaart anders aangegeven
2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde		zie artikel 12 lid 4

Vrijstellingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1a en 1b, teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en 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 te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. lid 1a en 1b, teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; met dien verstande dat:
 - c. geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.
 - d. benzineservicestations met LPG-verkoop voor zover voorkomend in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan.
 - e. bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 5 van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan.
5. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Vrijstellingsbevoegdheid detailhandel volumineuze goederen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op gronden met de nadere aanwijzing (p) vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen met bijbehorende ondersteunende horeca met dien verstande dat:
 - a. vrijstelling voor bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven slechts kan worden verleend indien uit een onderzoek, waarin inzicht is verschaft in de gemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging, blijkt dat de betreffende vestiging de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig aantast;
 - b. de oppervlakte van een grootschalig meubelbedrijf ten minste 1.500 m² bvo per bedrijf dient te bedragen;
 - c. het parkeren ten behoeve van de detailhandelsvestiging op de bij de detailhandelsvestiging behorende gronden dient plaats te vinden;
 - d. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving mag ontstaan.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

7. Het is verboden:
 - a. de gronden met de nadere aanwijzing (z) die zijn gelegen langs de openbare weg te gebruiken voor de opslag van goederen;
 - b. overige onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van maximaal 4,00 meter is toegestaan op de gronden die zijn gelegen op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen, voor zover en indien de afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg ten minste 10,00 meter bedraagt.

Nadere eisen

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer, met dien verstande dat:
 - a. daardoor de gebruikswaarde van het bedrijfsterrein niet onevenredig wordt geschaad;
 - b. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals aangegeven in de voorschriften of op de kaart.

Wijzigingsbevoegdheden

Wijzigingsbevoegdheid consumentenvuurwerk

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden zodanig te wijzigen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan. De afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt niet minder dan de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

Wijzigingsbevoegdheid Bevi-inrichtingen

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden zodanig te wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:
 - a. 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:
 - binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of
 - op gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen of Water;
 - b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

Artikel 4 - Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, waterpartijen, bermen, ondergrondse bergbezinkbassins, afvalophaalvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, daarbij behorende beplantingen, met dien verstande dat de gronden op de kaart aangewezen voor calamiteitenontsluiting uitsluitend in geval van calamiteiten door het verkeer mogen worden gebruikt.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verhouding tot de bestemming Primair Waterkeringsdoeleinden

3. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming Primair Waterkeringsdoeleinden is op deze gronden primair artikel 8 van toepassing.

Artikel 5 - Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor beplantingen, waterpartijen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden, in-/uitritten voor direct aanliggende bedrijfspercelen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bermen en bermsloten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verhouding tot de bestemming Primair Waterkeringsdoeleinden

3. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming Primair Waterkeringsdoeleinden is op deze gronden primair artikel 8 van toepassing.

Artikel 6 - Water (Wa)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (Wa) zijn bestemd voor waterpartijen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 7 - Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor een agrarische ontwikkeling voor uitsluitend agrarische bedrijven die (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 m, met uitzondering van fruitteeltbedrijven.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen
 - b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;voor zover en indien deze noodzakelijk zijn ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
3. Voor het bouwen gelden de aanwijzingen op de kaart en het volgende:
 - a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op gronden met de nadere aanwijzing (b);
 - b. een bedrijfswoning mag geen grotere oppervlakte dan 200 m² en geen grotere inhoud dan 750 m³ hebben;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen per bouwvlak mag ten hoogste 2.000 m² bedragen;
 - d. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

	goot- (of boeiboord)hoogte	bouwhoogte
1 van gebouwen	6,00 m	10,00 m
2 van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3,00 m

Artikel 7a - Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor: (overheids)voorzieningen inzake, volksgezondheid, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met dien verstande dat de vestiging van een zelfstandige kantoorvoorziening ten behoeve van de bestemming niet is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - b. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. de goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot (of boeiboord-) hoogte	bouwhoogte
1. van gebouwen	6 m	10 m
2. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	zie artikel 12 lid 4.

- b. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 meter te bedragen;
- d. voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter te bedragen.

Artikel 8 - Primair waterkeringsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart mede aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair Waterkeringsdoeleinden

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Vrijstelling wordt verleend indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

4. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Procedurevoorschrift

5. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid wordt de in artikel 13 lid 1 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 9 - Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 1. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 2. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 3. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen.
 - b. bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als seksinrichting.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;

- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK III - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10 - Percentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 - Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 - Hoogteaanduidingen

1. Indien ter aanduiding van de hoogte meerdere Arabische cijfers zijn ingeschreven, van elkaar gescheiden door een schuine streep, geeft het eerste cijfer de maximaal toelaatbare goot- of boeihoogte aan en het tweede cijfer de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling.
2. Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte van gebouwen het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften.
3. De in lid 1 en 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald, met dien verstande dat als op de kaart de goot- of boeihoogte is aangegeven deze tevens mag worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
4. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:
- van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1,00 m;
 - van erf- en terreinafscheidingen elders..... 2,00 m;
 - van lichtmasten 9,00 m;
 - van overig straatmeubilair 6,00 m;
 - van vrijstaande antennes ten behoeve van telecommunicatie,
niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast 15,00 m;
 - van schotelantennes 6,00 m;
 - van tuinmeubilair 2,00 m;
 - van overige andere bouwwerken 3,00 m.

Artikel 13 - Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,50 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt.

Artikel 14 - Vrijstellingsbevoegdheden

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,00 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
 - c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten behoeve van nutsvoorzieningen dan wel om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 25,00 m bedragen;
 - d. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen: de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m bedragen.
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 - Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Gebied met wijzigingsbevoegdheid

2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming Agrarische doeleinden van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO” te wijzigen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden, met inachtneming van de volgende algemene bepalingen:
 - a. vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in de bodemhygiëne;
 - b. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de archeologische waarden;
 - c. vóóraf inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora en faunawet.
 - d. vooraf dient een watertoets te zijn uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water; alsmede met inachtneming van de volgende specifieke bepalingen:
 - e. de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - f. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden; deze dient te zijn afgestemd op het te realiseren bedrijfsvloeroppervlak voor bedrijven.

Artikel 16 - Algemene procedurevoorschriften

Procedure bij toepassing vrijstellingsbevoegdheid

1. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
 - b. het college van burgemeester en wethouders maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Procedure bij besluit tot wijziging

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
 - b. het college van burgemeester en wethouders maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

HOOFDSTUK IV - OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 17 - Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 18 - Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 19 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3 lid 7;
- artikel 9 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 20 - Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam 'Bestemmingsplan Bedrijfsgebied Slabbecoornpolder-Welgelegen'.