

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3 Bedrijf	7
Artikel 4 Verkeer	11
Artikel 5 Water	12
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 6 Anti-dubbelregel	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	13
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>15</b>
Artikel 9 Overgangsrecht	15
Artikel 10 Slotregel	16

**Bijlage:** Staat van Bedrijfsactiviteiten



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1

### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPOverrijkeZuid-1302 van de gemeente Neerijnen.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

**aanbouw:**

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

**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, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

**bedrijfswoning:**

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

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bijgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwperceel:**

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

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**gebouw:**

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

**hoofdgebouw:**

een 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.

**maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**overig bouwwerk:**

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

**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.

**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 of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

**voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

### **breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijvlak, wandvlak, dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **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.

### **peil:**

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 2 en 3.1, waarbij Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c ondergeschikte kantoren aan de onder a bedoelde bedrijven;
- d productiegebonden detailhandel;
- e opslag en uitstalling;
- f voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g tuinen, erven en verhardingen;
- h parkeervoorzieningen;
- i groenvoorzieningen;
- j nutsvoorzieningen;
- k water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- c De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>.
- d Het aantal bedrijven per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 1.
- e In afwijking van het bepaalde onder d, mag het aantal bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijven' niet meer bedragen dan is aangegeven.
- f Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

#### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouwen'.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

- d De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zijgevel' wel met 1 zijde tot in de zijdelingseperceelsgrens mag worden gebouwd.
- e De dakhelling mag niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 60°.

### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning-1' of 'bedrijfswoning-2' worden gebouwd.
- b Het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning-1' mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak.
- c Het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning-2' mag niet meer bedragen dan 3, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen is toegestaan.
- d De voorgevel van een bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwde bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende bedrijfsgebouw.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een aangebouwde bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende bedrijfsgebouw.
- g De dakhelling van een bedrijfswoning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 60°.
- h De afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
- i De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>.

### 3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.
- c De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e De afstand van de bijgebouwen tot de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.



### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de na de weg gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 3 de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 4 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
  - 5 de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van het bepaalde in 3.2.1 onder c voor het toestaan van een bouwperceel met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>, mits:
  - 1 de oppervlakte van een bouwperceel niet meer bedraagt dan 5.000 m<sup>2</sup>;
  - 2 dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  - 3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - 4 dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is in de omgeving;
  - 5 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a Opslag van goederen is uitsluitend toegestaan binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouwen' en ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- 1 het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de milieucategorieën 2 en 3.1 van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- 2 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d speelvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede daaraan ondergeschikt:

- c groenvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
  - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

- e deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
  - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
  - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 9 Overgangsrecht

### 9.1 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder 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.

### 9.2 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 onder 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 het bepaalde onder 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 Het bepaalde onder 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 10 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften'.

Rosmalen, november 2013