

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch – Griendhandel	9
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waterstaat – Waterkering	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Verplaatsing griendbedrijf te Hellouw' van de gemeente Neerijnen.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPhelgriendhandel-1003 met de bijbehorende regels en bijlagen).

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan-huis-verbonden beroep (beroep aan huis):

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitsluiting van detailhandel.

aan-huis-verbonden bedrijf (bedrijf aan huis):

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarbij dit bijgebouw hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

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.

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing en gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

detailhandel:

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

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

kampeermiddelen:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, 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.

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.

ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een 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 worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

voorgevelrooilijn:

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

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel.

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.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de breedte van bouwpercelen:

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in en naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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.

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.

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 Agrarisch – Griendhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Griendhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf gericht op de ambachtelijke be- en verwerking van griend, met uitzondering van risicovolle inrichtingen;

alsmede voor:

- b de huisvesting van seizoensgebonden arbeiders;
- c een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

een en ander met de daarbij behorende:

- d ondergeschikte kantoorvoorzieningen;
- e productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (berm)sloten, greppels, watergangen, bruggen, duikers en zinkers;
- g groenvoorzieningen, zoals bermen en overige beplantingen;
- h verkeers-, en parkeervoorzieningen, waaronder in- en uitritten en overige verhardingen;
- i nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in lid 3.1 onder a, genoemde bestemming;
- b een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 3.1 genoemde bestemming.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf te worden gebouwd;

- c het desbetreffende bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een bebouwingspercentage is opgenomen. In dat geval geldt, dat het bouwvlak mag worden bebouwd tot ten hoogste het percentage dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- d de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- e de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a Binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- c De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.
- d De goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- e De bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag, per bedrijfswoning, niet meer bedragen dan 60 m².
- c De dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen moet gelijk zijn aan die van de (bedrijfs)woning. De oprichting van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een dakhelling van 0° (plat dak) is toegestaan, mits de oppervlakte van het met een plat dak af te dekken gedeelte van de bebouwing maximaal 30% bedraagt van de totale oppervlakte van de (bedrijfs)woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- d De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal gelijk zijn aan de hoogte van de begane grondlaag tot de 1e verdieping van de (bedrijfs)woning.
- e In afwijking van het bepaalde in b mag op de gronden voor de voorgevelrooilijn één aanbouw per bedrijfswoning worden opgericht, zoals een portaal of erker met een oppervlakte van ten hoogste 6 m², een diepte van ten hoogste 1,5 m en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

3.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, behoudens:
 - 1 erf- en/of terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Binnen de bestemming 'Agrarisch - Griendhandel' is de huisvesting van seizoensgebonden arbeiders toegestaan, met dien verstande, dat:

- a de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden als nevenfunctie van het agrarisch bedrijf;
- b de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bebouwingsgrenzen van een bedrijfsgebouw;
- d de gezamenlijke vloeroppervlakte aan huisvesting niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- e huisvesting van seizoensarbeiders niet is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- f er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- g de huisvesting uitsluitend in pandig mag plaatsvinden voor op het bedrijf werkzame arbeiders;
- h uitsluitend huisvesting van op het bedrijf werkzame seizoensarbeiders is toegestaan;
- i het aantal te huisvesten seizoensarbeiders niet meer mag bedragen dan 20.

3.3.2 Opslag van griendhout is toegestaan tot een opslaghoogte van 4 m.

3.3.1 Binnen de bestemming 'Agrarisch - Griendhandel' zijn ondergeschikte aan de agrarische bedrijfsvoering niet-agrarische activiteiten toegestaan, met dien verstande, dat:

- a de gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m²;
- b de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensafhankelijkheid ondergeschikt blijft;
- c de uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in lokaal geproduceerde agrarische producten;
- e er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen, gazons of open terreinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

een en ander met de daarbij behorende:

- b groenvoorzieningen, zoals bermen en overige beplantingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (berm)sloten, greppels, watergangen, bruggen en duikers;
- d verkeers- en parkeervoorzieningen, zoals in- en uitritten, wegen en paden en overige verhardingen;
- e nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;

met dien verstande dat:

- f in de eerste plaats artikel 6 van deze planregels moet worden toegepast, voor zover deze gronden mede zijn bestemd voor 'Waterstaat - waterkering'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a erkers, balkons of luifels en daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen, behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (woningen);
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemming.

4.2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Voor het bouwen van ondergeschikte bouwdelen, gelden de volgende regels:

- a Per hoofdgebouw (woning) is ten hoogste één erker, balkon of luifel en daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen toegestaan.
- b Het oppervlak van erkers, balkons of luifels en daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen mag ten hoogste 6 m² bedragen.
- c De bouwhoogte van erkers, balkons of luifels en daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de hoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1 pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,50 m mag bedragen.
- b Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1 pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 - 2 overig tuinmeubilair (zoals genoemd in de Woningwet), waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen;

een en ander met de daarbij behorende:

- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (berm)sloten, greppels, watergangen, bruggen en duikers;
- c groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen;
- d verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder begrepen in- en uitritten en overige verhardingen;
- e nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a hoofdgebouwen ten behoeve van de in lid 5.1, onder a genoemde bestemming;
- b bij de hoofdgebouwen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemming.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b Het betreffende bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- d Ter plaatse van de bouwvlakken met de bouwaanduiding:
 - 1 'vrijstaand', mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.
- e De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- f De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag ter plaatse van de bouwaanduiding:
 - 1 'vrijstaand', aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;met dien verstande dat, wanneer de afstand op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan de in 1 genoemde afstanden, de bestaande afstand geldt als de minimaal toegestane afstand.
- g De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- h De bouwhoogte van hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende bij een hoofdgebouw

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- c Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag, per hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 60 m².
- d De dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen moet gelijk zijn aan die van de (bedrijfs)woning. De oprichting van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een dakhelling van 0° (plat dak) is toegestaan, mits de oppervlakte van het met een plat dak af te dekken gedeelte van de bebouwing maximaal 30% bedraagt van de totale oppervlakte van de (bedrijfs)woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- e De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal gelijk zijn aan de hoogte van de begane grondlaag tot de 1e verdieping van de (bedrijfs)woning.
- f In afwijking van het bepaalde in b mag op de gronden voor de voorgevelrooilijn één aanbouw per bedrijfswoning worden opgericht, zoals een portaal of erker met een oppervlakte van ten hoogste 6 m², een diepte van ten hoogste 1,5 m en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 bedragen dan 2 m, behoudens:
 - 1 pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 - 2 carports (overkappingen) waarvan de hoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 - 3 kinderspeelwerktuigen waarvan de hoogte maximaal 2,50 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m, behoudens:
 - 1 pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,50 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2, sub 3, onder b, voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een kleinere afstand vanaf de voorgevelrooilijn dan 3 m, mits:

- a de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wat betreft de situering en afmetingen, passen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b de aan- en uitbouwen en bijgebouwen met het hoofdgebouw een architectonische eenheid vormen;

- c er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d de oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 20 m² bedraagt;
- e de goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 m bedraagt;
- f de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de aan de weg gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, minimaal 3 m bedraagt.

5.3.2 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2, sub 3, onder c, voor de bouw van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen, mits:

- a dit noodzakelijk is vanuit medisch-sociale noodzaak (ten behoeve van mindervaliden);
- b de uitbreiding niet meer dan 40 m² omvat;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het uitzicht van woningen, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de brandveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van enige vorm van (detail)handel, horeca en/of dienstverlening;
- b het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van enige vorm van bedrijfsactiviteiten;
- c het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van tijdelijke of permanente bewoning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4, sub 1, onder a en b, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofd- of bijgebouw, mits:

- a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- c het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofd- of bijgebouw wordt uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van het hoofdgebouw (woning) is;

- d het aan huis verbonden beroep of bedrijf voorkomt in milieucategorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- e de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- f de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- g het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf geen publieksgericht karakter heeft;
- h er geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, in direct verband met uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

5.5.2 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4, sub 1, onder c, voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 70 m²;
- c er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a waterstaatkundige doeleinden, in het bijzonder de bescherming, het keren van water door dijken en kaden en het in standhouden en het onderhoud van die kaden en dijken;
- b voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- c dijksloten;
- d kunstwerken en andere waterstaatswerken.

6.2 Bouwregels

- a Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering.
- b De Keur van het waterschap is van toepassing.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2, onder a, voor het oprichten van bouwwerken, mits:

- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de waterkering;
- b vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

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

6.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, het (ver)graven en egaliseren van gronden;
- b het ophogen van gronden;
- c het aanbrengen van drainages.

6.4.2 Het verbod, zoals bedoeld in lid 6.4, sub 1, is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen en watervergunning is gehonoreerd;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- 6.4.3** Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4, sub 1 wordt slechts verleend indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad, en vooraf advies is ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.
- 6.4.4** De Keur van het waterschap is van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- c het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

- a de in de bestemmingsregels gegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten tot niet meer dan 10% van die afmetingen respectievelijk percentages;
- b de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, waaronder de aanleg van rotondes en kruisingen e.d. is inbegrepen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 - 1 de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 - 2 de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 3 de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - 4 uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

- e de bestemmingsregels 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 het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2 de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1 sub 1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld lid 11.1 sub 1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Het bepaalde in lid 11.1, sub 1, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub 1, 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.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub 1, na de 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.

11.2.4 Het bepaalde in lid 11.2, sub 1, is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als

regels van het bestemmingsplan 'Verplaatsing griendbedrijf te Hellow'

Rosmalen, december 2010

Vastgesteld: 9 december 2010