

# Inhoud

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	10
Artikel 5	Detailhandel	12
Artikel 6	Groen	14
Artikel 7	Maatschappelijk	15
Artikel 8	Sport	16
Artikel 9	Tuin	17
Artikel 10	Verkeer	18
Artikel 11	Water	19
Artikel 12	Wonen	20
Artikel 13	Leiding - Riool	23
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	24
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	26
Artikel 16	Waarde - Archeologie 3	28
Artikel 17	Waarde - Archeologie 4	30
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	31
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>33</b>
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 20	Algemene bouwregels	33
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	36
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>37</b>
Artikel 24	Overgangsrecht	37
Artikel 25	Slotregel	38



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Kern Hellouw' van de gemeente Neerijnen.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BPhellouw-1202 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**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.

**aanduiding:**

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

**aan-huis-verbonden beroep:**

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

**afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**agrarisch bedrijf:**

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

**ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen.

**archeologisch deskundige:**

de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

**archeologisch monument:**

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

**archeologisch onderzoek:**

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

**archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

**archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**bed and breakfast:**

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**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.

**bestaand:**

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

**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:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

**dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

**evenement:**

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke.

**extensieve dagrecreatie:**

recreatieve activiteit, zoals het bewandelen van hazenpaadjes, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**gebouw:**

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

**hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.

**inrichting:**

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

**kinderdagverblijf:**

opvang van kinderen in een crèche of daarmee vergelijkbaar verblijf, gedurende één of meer dagdelen per week, het hele jaar door.

**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.

**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.

**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.

**terras:**

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf.

**voorgevelrooilijn:**

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

**woonruimte:**

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

## 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.

**bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**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, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**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.

**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

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. boomgaarden;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd.
- b. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd.
- d. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

##### 3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

##### 3.2.3 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 het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.
- c. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

##### 3.2.4 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. Er mogen geen silo's en mestopslagplaatsen worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. uitsluitend nutsvoorzieningen in de vorm van bedrijfsgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d. een rioolgemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- e. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 4.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. Bij een vrijstaande bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
    - De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
    - De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
    - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
  2. Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>.
    - De goothoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.
    - De bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.

#### 4.2.3 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 het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.
- c. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

#### **4.2.4 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 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. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór 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.

#### **4.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.1](#) voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. 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 categorieën 1 of 2 van de als bijlage bij de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Detailhandel

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 5.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. Bij een vrijstaande bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
    - De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
    - De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
    - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
  2. Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>.
    - De goothoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.
    - De bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.

#### 5.2.3 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 het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.
- c. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

#### **5.2.4 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 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. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór 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.

#### **5.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [5.1](#) voor het toestaan van perifere detailhandel, mits:

- a. de voorzieningenstructuur in de kern niet onevenredig wordt aangetast;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. verhardingen voor in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. verharding voor asverspringingen en boogstralen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Artikel 7 Maatschappelijk

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden en onderwijsdoeleinden;
- b. begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' in de vorm van een eetcafé/cafetaria;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 7.2.2 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 erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Artikel 8 Sport

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. aan sportvoorzieningen ondergeschikte detailhandel;
- c. aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca;
- d. aan sportvoorzieningen ondergeschikte dienstverlening;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. Het te bebouwen oppervlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 8.2.2 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 tribunes mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 20 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor het toevoegen van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de afstand van het bouwvlak tot een woonbestemming niet minder mag bedragen dan 50 m;
- b. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer mogen bedragen dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer mogen bedragen dan 8 m;
- d. het terrein niet op de provinciale weg mag worden ontsloten;
- e. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefklimaat;
- f. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de wijziging geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte in de omgeving mag veroorzaken.



## Artikel 9 Tuin

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen, met uitzondering van:
  1. pergola's waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
  2. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van:
  1. pergola's waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
  2. overig tuinmeubilair, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
  3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. ondergrondse waterzuivering met een oppervlakte van minimaal 120 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de ondergrondse waterberging worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

#### 10.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'waterberging':

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b. het aanleggen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanplanten van groenvoorzieningen, zoals bomen en struiken;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- e. het opslaan van goederen;
- f. het aanbrengen van drainages.

#### 10.3.2 Uitzonderingen

Het in lid [10.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. noodzakelijk zijn voor de aanleg of het onderhoud van de ondergrondse waterbegring en waterzuivering;
- b. voortvloeien uit het normale onderhoud en/of gebruik overeenkomstig de bestemming en/of van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 10.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [10.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het belang van de waterberging en waterzuivering daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

## **Artikel 11 Water**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten;

alsmede daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **11.2.2 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.

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bedrijven aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- d. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- g. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'/'twee-aaneen'/'vrijstaand' mogen uitsluitend de aangeduide type(n) worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- d. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- f. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
  2. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 2,5 m bedragen;
  3. 'aaneengebouwd' mag alleen bij de eindwoningen: niet minder dan 2,5 m bedragen.

#### 12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- 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 voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
  1. 40 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is van 160 m<sup>2</sup>;
  2. 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m<sup>2</sup> en minder dan 240 m<sup>2</sup>;
  3. 60 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 240 m<sup>2</sup>;
  4. 75 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>;met dien verstande, dat de bovengenoemde maten uitsluitend mogen worden overschreden door een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup> en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- h. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- i. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
- j. Voor zover de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter zijn dan deze regels maximaal toelaten, gelden de bestaande maten als maximale maten.

### 12.2.3 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 bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten) niet meer dan 5 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór 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 (met uitsluiting van reclamemasten) niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid [12.2.2](#) onder b, voor bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:
  1. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
  2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
  3. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
  4. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
  6. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
  7. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- b. van het bepaalde in lid [12.2.2](#) onder e voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. er mag geen tweede bouwlaag ontstaan;
  2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. van het bepaalde in lid [12.2.2](#) onder d voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
  1. 55 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is van 160 m<sup>2</sup>;
  2. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m<sup>2</sup> en minder dan 240 m<sup>2</sup>;
  3. 75 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 240 m<sup>2</sup>;
  4. 90 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- d. van het bepaalde in lid [12.2.2](#) onder h voor een afstand van en vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast;

- e. van het bepaalde in lid [12.2.1](#) onder a ten behoeve van het realiseren van een andere bouwwijze, die tot gevolg heeft dat binnen hetzelfde bouwvlak een extra woning kan worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten intact blijven;
  2. het grondoppervlak niet wordt vergroot en de bestaande situering niet gewijzigd;
  3. het gebouw gesplitst wordt in maximaal twee woningen;
  4. het te splitsen gebouw een inhoud heeft van minimaal 700 m<sup>3</sup> en de beide woningen na splitsing een inhoud hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup> per woning;
  5. de totstandkoming van een goed woonklimaat dient te zijn gegarandeerd c.q. er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen realisering van de extra woning;
  6. er geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving optreedt;
  7. de woningsplitsing past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

### 12.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 12.4.2 Bedrijven aan huis

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' bedrijven aan huis toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [12.1](#) voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## Artikel 13 Leiding - Riool

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leidingen – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse rioolpersleiding en met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

### 13.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolpersleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 m ;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen en met in achtneming van de daarvoor geldende bouwregels, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [13.2](#) voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. De bij de bestemming betrokken bouwregels worden in acht genomen.
- b. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding.
- c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

#### 13.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b. het aanplanten van diepwortelende beplantingen en bomen en het bebossen van gronden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels (anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven);
- f. het opslaan van goederen (waaronder begrepen afvalstoffen).

#### 13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid [13.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een bouwplan, waarvoor op grond van lid [13.3](#) een omgevingsvergunning is verleend;
- b. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 13.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [13.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 14.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in lid [14.1](#) bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
  1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [14.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
  1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;



3. de werken en werkzaamheden:
  - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 15.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in lid [15.1](#) bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
  1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
  1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

3. de werken en werkzaamheden:
  - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 16.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in lid [16.1](#) bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
  1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [16.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
  1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

3. de werken en werkzaamheden:
  - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

### **Artikel 17 Waarde - Archeologie 4**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

## **Artikel 18 Waterstaat - Waterkering**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

### **18.2 Bouwregels**

#### **18.2.1 Gebouwen**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden geen gebouwen worden gebouwd.

#### **18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [18.2](#) om te bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen.
- b. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.





## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

#### 20.1 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 regels 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.

#### 20.2 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 regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. 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 22 Algemene afwijkingsregels

### 22.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van 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. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van 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.
- e. van 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;
- f. van 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;
- g. van 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.

### 22.2 Afwijking detailhandel en ambachtelijke bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels teneinde detailhandel en/of ambachtelijke bedrijven te vestigen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van detailhandel mag de voorzieningenstructuur in de kern niet onevenredig worden aangetast.
- b. Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van een ambachtelijke bedrijf dient deze milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat.
- d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e. De omgevingsvergunning mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

### 22.3 Afwijking mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in artikel 21 onder b vervatte verbod ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, dat gebruikt gaat worden als een afhankelijke woonruimte bij de woning, mits:

- a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c. de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat. Na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden.
- f. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

### 22.4 Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bed& breakfast binnen de bestaande woning wordt gerealiseerd;
- c. de bed & breakfast in parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden volledig op het eigen perceel voorziet;
- a. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

### 22.5 Afwijking evenementen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- a. Het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen.
- b. Er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- c. Er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.
- d. Er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op.
- e. De belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- g. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden.
- i. De belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

### 22.6 Afwijking kinderdagverblijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf bij een (bedrijfs)woning, mits:

- a. de hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor het kinderdagverblijf maximaal 40% van het vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. het kinderdagverblijf binnen de vigerende bouwregeling wordt ingepast;
- c. de verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan het kinderdagverblijf is gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik voor het brengen en halen van de kinderen de verkeersveiligheid niet in de weg staat;
- d. ten behoeve van het kinderdagverblijf in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- f. uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als kinderdagverblijf.

## **Artikel 23 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 24 Overgangsrecht

#### 24.1 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.

#### 24.2 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 25 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kern Hellow'.

Rosmalen, 8 november 2012  
Croonen Adviseurs

## **Staat van bedrijfsactiviteiten**