

Rijksweg 109
Julianadorp
Gemeente Den Helder

Regels
Ontwerp

Opdrachtgever:
M. Zonneveld B.V.
Rapportnummer:
15JUL_BP_T01

Datum vrijgave
maart 2016
Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Tuin	14
Artikel 5 Wonen	18
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	20
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling	20
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	22
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 9 Overgangsrecht	23
Artikel 10 Overgangsrecht gebruik	24
Artikel 11 Slotregel	25
Bijlage Parkeernormen	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Rijksweg 109' van de Gemeente Den Helder;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijhorende regel en bijlage als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.516BPRIJKSW1092016-VON1 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;
- 1.4 aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.5 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.7 aangrenzende percelen:**
percelen die grenzen aan het perceel waarop het bouwwerk wordt uitgevoerd (waarbij de eerst 2 meter van de brandgangen, stegen of openbaar groen wordt meer gerekend niet zijnde het aangrenzende perceel.);
- 1.8 aan-huis-gebonden beroep:**
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebbend op detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse;
- 1.9 achtererf:**
het terrein gelegen op 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel, tot de achterperceelsgrens;

1.10. agrarisch bedrijf :

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren; een landbouwbedrijf en/of een veeteeltbedrijf vallen onder het begrip agrarisch bedrijf;

1.11. agrarische bedrijfswoning:

een woning al dan niet een gebouw, noodzakelijk voor de agrarische bestemming op het perceel;

1.12. ander bouwwerk:

bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.13. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.14. bebouwingspercentage:

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.15. Bed & Breakfast (B&B) :

Particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter in een woonhuis, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening – niet zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf- waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers;

1.16. bestaand:

a. bij bouwwerken:

- bestaand, in uitvoering of vergund ten tijde van het terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp

b. bij gebruik:

- bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.17. bestaande bebouwing:

een bouwwerk, dat ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens een bouw/omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met het plan, niet mag worden geweigerd;

1.18. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;

- 1.20 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.21 bijgebouw:**
een op zich zelf staand (van het hoofdgebouw gescheiden), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.22 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.
- 1.23 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.24 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrenst, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.25 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; indien en voor zover twee bouwpercelen middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;
- 1.26 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.27 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten; indien en voor zover twee bouwvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwvlak;
- 1.28 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.29 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.30 dakkapel:**
uitspringend dakvenster, waarbij de afstanden tot de noklijn, en/of dakranden minimaal 0,5 meter is;

- 1.31 dakopbouw:**
een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak en/of goot, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
- 1.32 dakvenster:**
opening waardoor het daglicht naar binnen kan, afgesloten met een glazen plaat gelegen in het dakvlak, waarbij de afstanden tot de noklijn, en/of dakranden minimaal 0,5 meter is;
- 1.33 erf:**
het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- 1.34 erker :**
een overwegend (60% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen voor de voorgevellijn van een als woning of plattelandswoning gebruikt gebouw
- 1.35 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.36 gevellijn:**
aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw gebouwd dient te worden;
- 1.37 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**
een agrarische bedrijfsvoering, die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, met uitzondering het houden van dieren;
- 1.38 hogere grenswaarde :**
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidshinder en/of het Besluit geluidshinder;
- 1.39 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt
- 1.40 huishouden:**
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
- 1.41 luifel:**
een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;
- 1.42 overkapping:**
een horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

- 1.43 peil:**
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt;
 - de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de gemiddelde hoogte van het gebouw aansluitende afgewerkt terrein;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - de gemiddelde hoogte van het water ter plaatse;
- 1.44 permanente bewoning:**
bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf;
- 1.45 plattelandswoning:**
een (voormalige) agrarische bedrijfswoning of plattelandswoning die tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning, zijnde een complex van ruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouding, door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf;
- 1.46 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.47 serre :**
een overwegend glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van een als woning of plattelandswoning gebruikt gebouw;
- 1.48 schuilhut:**
een gebouw voor alleen het huisvesting, voeden en verzorgen voor dieren op een agrarisch perceel, waarbij binnen een afstand van 1 km geen bij het agrarisch perceel behorende gebouwen aanwezig zijn;
Het gebouw mag geen opslagmogelijkheden bieden voor het opslaan van mest, gereedschap en andere materialen.
- 1.49 uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.50 voorerf:**
het gedeelte van het erf welke is gelegen voor de voorgevel of het verlengde daarvan van de oorspronkelijke woning of plattelandswoning;

- 1.51 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt, bijvoorbeeld door een gevellijn op de verbeelding;
- 1.52 voorgevellijn:**
een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht;
- 1.53 woning:**
een complex van ruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouding;
- 1.54 woonhuis:**
een gebouw, dat één woning omvat
- 1.55 zijerf:**
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen tussen het verlengde van de voorgevel en het verlengde van de achtergevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de bouw-/ nokhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.
Indien de breedte van een dakkapel of dakopbouw 50% of meer van de breedte van het dakvlak is, dan dient de bovenkant van de goot van de betreffende dakkapel of dakopbouw te worden gehanteerd;
- 2.3 de dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
(bij mansarde kappen indien de dakhellingen van de dakvlakken onderling niet meer dan 30 graden verschillen de gemiddelde dakhelling van de beide dakvlakken);
- 2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.5 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.6 de (horizontale) diepte van een gebouw:**
de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- 2.7 de breedte van een bouwwerk:**
tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;
- 2.8 de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens;**
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens;
- 2.9 de hoogte van een windturbine**
vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine;
- 2.10** Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitvoering van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering met uitzondering van glastuinbouwbedrijven;
- b. gebouwen ten behoeve van:
 1. het agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitgezonderd gebouwen ten behoeve van de glastuinbouw;
 2. twee bedrijfswoningen;
- c. bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- d. paden;
met de daar bijbehorende:
- e. agrarische gronden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals onder andere bruggen en bewegwijzering, terreinafscheiding etc.);
met daaraan ondergeschikt:
- i. recreatief medegebruik;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. alleen binnen de gronden van het bouwvlak mogen bij de bestemming behorende gebouwen, worden gebouwd met uitzondering van het gestelde in lid b;
- b. op of in de gronden buiten het bouwvlak mogen alleen schuilhutten worden gebouwd en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 6,50 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 11,00 meter bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 15 ° en niet meer dan 45 ° bedragen;

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. er mogen twee bedrijfswoningen worden gebouwd;
- b. de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd tegelijk met of na het bouwen van de voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijke gebouwen;
- c. het oppervlak van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120m² bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 meter bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 30 ° en niet meer dan 50 ° bedragen;

3.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 100m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- d. in tegenstelling van het bepaalde onder c. geldt dat voor het bouwen van trek- of hobbykasten de bouwhoogte niet meer dan 6,00 meter mag bedragen.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte voor palen en masten mag niet meer dan 9,00 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. een windturbine mag uitsluitend worden geplaatst en/of gebouwd binnen een terreinmaat;
- d. een windturbine mag uitsluitend worden geplaatst onder de voorwaarde dat de afstand van de windturbine tot gevoelige bestemmingen minimaal vier maal de hoogte van de windturbine bedraagt;
- e. de hoogte van windturbines mag niet meer dan 7,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte gerekend vanaf het opstelpunt op het gebouw van windturbines op gebouwen niet meer dan 7,00 meter mag bedragen, met een maximale rotordiameter van 5 meter;
- f. de bouwhoogte en oppervlak van overkappingen mag niet meer dan 4 meter resp. 24m² bedragen
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen, met uitzondering van bruggen welke maximaal 2,5 meter mag bedragen;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de:

- milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijking van de bouwregels

het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 3.2.4, onder c en e, en toestaan dat een agrarische bedrijfswoning met een groter volume en bouwhoogte wordt gebouwd mits:

1. het oppervlak van de bedrijfswoning minimaal 12 x 12 meter en maximaal 15 x 15 meter bedraagt, en
2. de bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een piramide- of schilddak en;
3. de hellingshoek van de kap minimaal 45 ° bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een gebruik met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitgezonderd 100m² per bouwvlak voor zorglandbouw, natuureducatie of kinderopvang;
- b. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van producten bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop en het ten verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf alsmede direct hieraan gerelateerde producten, tot een oppervlak van maximaal 100m² per bouwvlak;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning of recreatieve overnachting;
- e. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen of woningen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- f. het plaatsen van kampeermiddelen, buiten het bouwvlak;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijven.

3.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik van de gronden en bouwwerken in overeenstemming met de bestemming, zoals artikel 3.1 wordt in ieder geval gerekend;

- a. het gebruik van agrarische bedrijfspanden voor het stallen van kampeermiddelen gedurende de periode 1 september tot 1 april;
- b. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van "bed en breakfast";
- c. teeltondersteunend glas.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

3.6.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afscherpende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardenrijbakken.

3.6.2 Het onder 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. zijn aan te merken als normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden in overeenstemming met lid 3.1;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.6.3 De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden, alsmede het waterbergend vermogen van het terrein.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.
- b. Bij woningen erkers voor de voorgevel;
- c. bijgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag een gebouw ten behoeve van garage/opslag worden gerealiseerd;
- e. overkappingen;
met de daarbij behorende
- f. parkeergelegenheid
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen algemeen

- a. het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen gelegen achter de oorspronkelijke voorgevel en niet behorende tot de oorspronkelijke woning op een bouwperceel mag:
 1. het oppervlak beslaan welke is begrepen binnen de aanduiding 'opslag' en/of;
 2. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100m², 50% van het bebouwingsgebied of;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m², 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² of;
 4. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m², 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300m², tot een maximum van totaal 150 m², of;
 5. niet meer dan het bestaande met vergunning bebouwde oppervlak bedragen.

4.2.2 Gebouwen achter de oorspronkelijke voorgevel

Voor het bouwen van gebouwen **achter** de oorspronkelijke voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bijbehorende woning gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd danwel een gebouw ten behoeve van opslag/garage ter plekke van de aanduiding 'opslag';
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.
- d. een dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 graden bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelsgrens maximaal de onder c, gestelde goothoogte bedraagt;

4.2.3 Gebouwen voor de oorspronkelijke voorgevel

Voor het bouwen van gebouwen vóór de oorspronkelijke voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bijbehorende woning gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet gebouwd worden voor de oorspronkelijke voorgevel of het verlengde daarvan, uitgezonderd het gestelde onder b;
- b. voor het bouwen van uitbouwen vóór de naar de weg gelegen voorgevel gelden de volgende bepalingen:
 1. de maximale breedte van uitbouw mag niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. de maximale diepte mag niet meer bedragen dan:
 - $\frac{1}{4}$ van de breedte van de uitbouw en;
 - $\frac{1}{4}$ van de afstand van de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw tot de bestemmingen Verkeer, Verkeer-Verblijf, Groen of Water, en;
 - 1,50 meter;
 3. de maximale goothoogte mag niet meer dan de bovenkant van de 1^e verdiepingvloer bedragen;
 4. de maximale nokhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
 5. het dak van de uitbouw dient plat te zijn of indien de uitbouw van een kap wordt voorzien dient de helling gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw;
 6. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

4.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt dat:

- a. achter de voorgevel of het verlengde daarvan:
 1. overkappingen alleen mogen worden gerealiseerd op 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel van de bijbehorende woning en;
 2. de afstand tussen een overkapping en de bestemming Verkeer of Verkeer-Verblijf minimaal 3 meter dient te bedragen;
 3. de hoogte maximaal 1 bouwlaag is, met een maximale hoogte van 3,5 meter;
- b. voor de voorgevel:
 1. overkappingen alleen mogen worden geplaatst aan de voorgevel van de woning;
 2. de overkapping niet breder mag zijn dan het kozijn ter plaatse van de voordeur + 50 cm aan weerszijde;
 3. de overkapping geen grotere diepte mag hebben dan 1 meter.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan:
 - a. niet meer dan 1 meter mag bedragen of;
 - b. niet meer dan 1,5 meter met dien verstande dat deze boven de 0,75 meter transparant is, danwel voorzien is van een gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 10 cm;
 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen Verkeer en Verkeer-Verblijf mag niet meer dan 1 meter bedragen met daarop een gaasconstructie als drager voor winterhard groen, geen harmonicagaas, met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Overige andere bouwwerken, geen palen en masten zijnde	1,5 m1
palen en masten	10,0 m1

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten aanzien van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik als staan- of ligplaats voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor de aan-huis-gebonden beroepen meer bedraagt dan:
 1. 30% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel of,
 2. meer bedraagt dan 35m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 4.4, onder d, en toestaan dat het oppervlak op het perceel voor het uitoefenen van een aan-huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m² mits:

- het plan voldoet aan de parkeernorm door te voorzien in 0,575 parkeerplaatsen per 50m² bruto vloer oppervlak op het eigen terrein.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemming

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een plattelandswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van 'agrarisch- plattelandswoning' [sa-pw]; al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend één plattelandswoning worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwd bijgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorkant van een hoofdgebouw dient in de richting van de aanduiding "gevellijn" te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen en de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen, danwel de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
- e. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de bijlage parkeernormen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:
 1. overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd op 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel van de bijbehorende plattelandswoning en;
 2. de afstand tussen een overkapping en de bestemming Verkeer of Verkeer-Verblijf dient minimaal 3 meter te bedragen;
 3. ze mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximale hoogte van 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten aanzien van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor de aan-huis-gebonden beroepen meer bedraagt dan:
 1. 30% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel of,
 2. meer bedraagt dan 35m²,

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 5.4, onder b, en toestaan dat het oppervlak op het perceel voor het uitoefenen van een aan-huis gebonden beroep wordt vergroot tot maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m² mits:

het plan voldoet aan de parkeernorm door te voorzien in 0,575 parkeerplaatsen per 50m² bruto vloer oppervlak op het eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan de oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als “seksinrichting”;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Afwijking maatvoering en overschrijdingen

het bevoegde gezag kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien:
 1. tijdens of na de realisatie van een bouwwerk blijkt dat het bouwwerk niet voldoet aan de voorgeschreven maten, afmetingen of percentages, en/of;
 2. na vaststelling van het plan gewijzigde bouwregelgeving hiertoe noodzaak geeft en/of;
 3. sprake is van een algemeen belang of van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bestemmingsplanbepalingen 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. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
 - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 46 meter;
 - f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 6 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw met een maximum van 1,5 meter bedraagt.
- 8.2 Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%
3. Het eerste lid 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.

Artikel 10 Overgangsrecht gebruik

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.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rijksweg 109'

Bijlage Parkeernormen

Colofon

Projectgegevens

Project Rijksweg 109 Julianadorp
Projectnummer 15jul_BP_R01
Revisie 02
Datum 6 maart 2016

Opdrachtgever

M. Zonneveld B.V.

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter