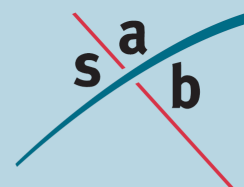


ontwerpbestemmingsplan

# Hart van Soerendonk

**gemeente Cranendonck**

Datum: 29 maart 2010  
Projectnummer: 90981  
ID: NL.IMRO.1706.BPSRD6005.VOOR





# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Maatschappelijk	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	14
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 9	Algemene procedureregels	19
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 10	Overgangsregels	20
Artikel 11	Slotregel	21

## Staat van Bedrijfsactiviteiten



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

***plan:***

het bestemmingsplan 'Hart van Soerendonk' van de gemeente Cranendonck;

***bestemmingsplan:***

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1706.BPSRD6005.VOOR met de bijbehorende regels en de staat van bedrijfsactiviteiten;

***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;

***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;

***aanduidingsgrens:***

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

***aan-huis-verbonden beroep:***

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, cosmetisch, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

***achtergevelrooilijn:***

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen aan aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan;

***afhankelijke woonruimte:***

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huisvesting van een of meer personen, is ondergebracht;

***bebouwing:***

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

**bestaande situatie:**

*t.a.v. bebouwing:*

bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp-plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

*t.a.v. gebruik:*

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bijgebouw:**

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

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**bouwlaag:**

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

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**bouwwerk:**

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

**dak:**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk;

**detailhandel:**

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

**eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond.

**evenement:**

al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen;

**gebouw:**

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

**hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

**horeca:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt vertrekt;

**horeca categorie 1:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-)-restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria;

**kantoor:****kantoor met baliefunctie:**

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;

**kantoor zonder baliefunctie:**

een kantoor zonder publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een kantoor in assurantien en verzekeringen;

**lichte bedrijvigheid:**

het bedrijfsmatig vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

**maaiveld:**

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;

**maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

**nutsvoorziening:**

voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, niet zijnde inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is;

**ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**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;

**voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

**voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

**voorgevelrooilijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

**vrijstaand:**

bebouwing waarvan het hoofdgebouw aan geen enkele zijde grenst aan de hoofdbebouwing van een ander gebouw.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duidkers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

**woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

### 2.1 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

**het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

**de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**peil:**

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld;
- indien in het water wordt gebouwd: Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

### 2.2 **Ondergeschikte bouwdelen:**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekana-

len, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal 15 (zorg)woningen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid;
- d kantoren;
- e kantoren met baliefunctie;
- f horeca in categorie 1;
- g publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- h maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- i (sociaal-)medische voorzieningen;
- j ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': evenementen, met dien verstande dat maximaal 1 evenement per maand, gedurende maximaal 4 aaneengesloten dagen en met een maximum van 12 dagen per jaar wordt georganiseerd, met uitzondering van plaatselijke kermissen en carnavalsactiviteiten, met een maximale duur van één dag, rekeninghoudend met de aard van de activiteit en de te verwachten belasting voor de directe omgeving;
- k tuinen, erven en verhardingen;
- l voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- m water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorste bouwgrens dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
- d de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder dan 3 m bedragen; indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

##### 3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen

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

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

- c op hoekpercelen mag de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3 m bedragen. Indien in de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- d voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
  - 2 de afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen, waarbij het bepaalde in lid f in acht dient te worden genomen.
- f de totale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bouwwerken geen gebouwen zijnde en gebouwen) mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- g voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevel-rooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- h het bebouwingspercentage op het gehele bouwperceel mag maximaal 70% bedragen;
- i de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- j de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- k overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht, mits de verkeersveiligheid niet in het geding komt, en voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
  - 1 gebouwd op het bouwperceel, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - 2 de overkapping dient aan één zijde van een gebouw te worden gebouwd;
  - 3 de overkapping dient aan minimaal 2 zijden open te zijn;
  - 4 voorzover de overkapping een varport betreft mag deze aan een derde zijde aan een carport, of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel worden gebouwd;
  - 5 de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt met een maximum van 3,25 meter;
  - 6 de oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (bouw)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
- e de maximale oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen,

bijgebouwen en overkappingen (bouwwerken geen gebouwen zijnde en gebouwen) maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **3.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van het bepaalde in 3.2.2 onder c voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens op een hoekperceel, met dien verstande dat:
  - 1 het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
  - 2 de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid**

Binnen de bestemming 'Gemengd' is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen of lichte bedrijvigheid 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 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- 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 mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid;
- d de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **3.4.2 Functies op begane grondlaag**

De in artikel 3.1 onder c tot en met g genoemde doeleinden mogen uitsluitend op de begane grondlaag van het hoofdgebouw worden gevestigd, waarbij de volgende bepaling geldt:

- a nieuwvestiging van detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

### **3.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a voor nieuwvestiging van detailhandel mits hierdoor de planologische structuur niet onevenredig wordt aangetast, geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk ontstaat en het aantal detailhandelsvestigingen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzage-legging van het ontwerpplan niet wordt overschreden;
- b voor het toestaan in de bestemming 'Gemengd' van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindomschrijving toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

## Artikel 4 **Maatschappelijk**

### 4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a educatieve voorzieningen;
- b (sociaal-)medische voorzieningen;
- c (sociaal-)culturele voorzieningen;
- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e groenvoorzieningen en verhardingen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- g horecavoorzieningen, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan (sociaal-)culturele voorzieningen.

### 4.2 **Bouwregels**

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voor-gevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

### 4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en vormgeving van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

### 4.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van ondersteunende horeca, met inachtneming van onderstaande voorwaarden en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

- a de horeca activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en mag niet meer dan 49% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit beslaan, dit naar rato van doel en beschikbare ruimte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;

- b de openingstijden van de horeca activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c de ondersteunende horeca voorziening dient tijdens openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn;
- d de toegang tot de horeca activiteit is uitsluitend via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit. Ten behoeve van de horeca activiteit mag geen aparte ingang opgericht worden;
- e voor de horeca activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d speelvoorzieningen;
- e water, waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen;
- g (muziek)kiosk,abri's,telefooncellen,straatmeubilair,e.d..

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

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

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

- a de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d een gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e een gebruik van gronden direct gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg als parkeerplaats, tenzij het betreft gronden gelegen tussen de ingang van een bij een woning behorende garage en de openbare weg.

## Artikel 8 **Algemene ontheffingsregels**

### 8.1 **Algemene ontheffingsregels van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de bouwregels van de artikelen in hoofdstuk 2, wat betreft:
  - 1 de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens;
  - 2 de afstand van (een onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de naar de straatzijde gekeerde bouwgrens van het aangegeven bouwvlak;  
voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het moment van ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan;
- e de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, abris, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - 1 de oppervlakte per gebouw niet meer dan 10 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2 de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 3 de (bouw)hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- f de bestemmingsregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
  - 2 ten behoeve van waarschuwings- en communicatiemasten tot maximaal 40 m mits:
    - a geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats vindt;
    - b dit niet leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
    - c dit niet in strijd is met de belangen van verkeersveiligheid;
    - d de mogelijkheden van gezamenlijk gebruik niet worden beperkt;
  - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- g de regels 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, en technische ruimten, mits:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
  - 2 de (bouw)hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

- 8.1.2 Belangen van derden  
De hierboven genoemde ontheffingen van de bestemmingsregels kunnen worden verleend indien hierdoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.
- 8.1.3 Onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang  
Er zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang indien:
- a de bebouwingskarakteristiek wordt aangetast;
  - b de karakteristiek van de open ruimte wordt aangetast;
  - c de historische of stedenbouwkundige betekenis van bebouwing wordt aangetast.

## **8.2 Algemene ontheffingsregels van de gebruiksregels**

- 8.2.1 Evenementen  
Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van de bestemmingsregels en toestaan dat evenementen of festiviteiten gehouden worden met een maximum van 3 evenementen of festiviteiten per locatie per jaar, met uitzondering van plaatselijke kermissen en carnavalsactiviteiten, met een maximale duur van één dag, rekeninghoudend met de aard van de activiteit en de te verwachten belasting voor de directe omgeving, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 8.2.2 Bed & breakfast-voorzieningen  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bestemmingsregels en toestaan dat ruimten binnen de woningen en/of bijgebouwen van de woning gebruikt worden voor bed & breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- 1 de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
  - 2 het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is vier;
  - 3 parkeren vindt plaats op eigen terrein;
  - 4 er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  - 5 aangetoond is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen belemmeringen in verband met geurhinder;
  - 6 geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

## **Artikel 9 Algemene procedureregels**

Indien Burgemeester en Wethouders een ontheffing als bedoeld in deze regels willen verlenen, dient afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht te worden genomen.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsregels

#### **10.1 overgangsrecht bouwwerken**

- 10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.
- 10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- 10.1.3 Artikel 10.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **10.2 overgangsrecht gebruik**

- 10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 10.2.4 Artikel 10.2.1 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 “Hart van Soerendonk”

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,



## **Staat van Bedrijfsactiviteiten**



## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<b>15</b>	<b>10, 11</b>	-	<b>Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1593 t/m				
1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
<b>18</b>	<b>14</b>	-	<b>Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
<b>20</b>	<b>16</b>	-	<b>Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
<b>22</b>	<b>58</b>	-	<b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>26</b>	<b>23</b>	-	<b>Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten</b>	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
<b>30</b>	<b>26, 28, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van kantoormachines en computers</b>	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
<b>33</b>	<b>26, 32, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code</i> <i>2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
<b>Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>				
<b>40</b>	<b>35</b>	-	<b>water</b>	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
			– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D4	en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	– blokverwarming	2
<b>41 36 - Winning en distributie van water</b>				
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	2
<b>51 46 - Groothandel en handelsbemiddeling</b>				
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
<b>52 47 - Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>				
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
<b>55 55 - Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking</b>				
5552	562		Cateringbedrijven	2
<b>60 49 - Vervoer over land</b>				
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
<b>61, 62 50, 51 - Vervoer over water / door de lucht</b>				
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
<b>63 52 - Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>				
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
<b>64 53 - Post en telecommunicatie</b>				
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
<b>65, 66, 67 64, 65, 66 - Financiële instellingen en verzekeringswezen</b>				
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<b>70</b>	<b>41, 68</b>	-	<b>Verhuur van en handel in onroerend goed</b>	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
			<b>Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
<b>71</b>	<b>77</b>	-		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>Computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
<b>73</b>	<b>72</b>	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
	<b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b>	-	<b>Overige zakelijke dienstverlening</b>	
<b>74</b>	<b>80tm82</b>	-		
	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78,			
74	80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
<b>85</b>	<b>86</b>	-	<b>Gezondheids- en welzijnszorg</b>	
8511	8610		Ziekenhuizen	2
	8621, 8622,			
8512, 8513	8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
<b>93</b>	<b>96</b>	-	<b>Overige dienstverlening</b>	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	– uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1