

	REGELS	
I	INLEIDENDE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	3
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	6
ARTIKEL 3	ANTI-DUBBELTELBEPALING	6
II	ALGEMENE BEPALINGEN	7
ARTIKEL 4	ALGEMENE BEPALING INZAKE BOUWEN	7
ARTIKEL 5	ALGEMENE BEPALING INZAKE GEBRUIK VAN GROND EN BOUWWERKEN	7
ARTIKEL 6	ALGEMENE ONTHEFFINGSBEPALING	8
III	REGELS IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN	9
ARTIKEL 7	NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN	9
ARTIKEL 8	BURGERWONING	10
IV	SLOTBEPALINGEN	13
ARTIKEL 9	OVERGANGSRECHT	13
ARTIKEL 10	PROCEDUREBEPALINGEN	14
ARTIKEL 11	TITEL	14
BIJLAGE 1	NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN	
BIJLAGE 2	STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	

DE PLANKAART
plankaart met verklaring

Tekeningnummer: 12829

artikel | **BEGRIPSBEPALINGEN**

- 1 Onder "het plan" wordt verstaan: het bestemmingsplan Zomerlandseweg 1/1a - Heinenoord van de gemeente Binnenmaas, vervat in de plankaart met de bijbehorende verklaring met nummer 12829 en deze regels met bijlagen.

- 2 In het plan wordt verstaan onder:

aan huis gebonden bedrijf

een kleinschalig bedrijf dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat geen onevenredige hinder oplevert voor het woon- en leefmilieu;

aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep op maatschappelijk, juridisch, administratief, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, glastuinbouwbedrijven daarvan uitgezonderd;

bebouwingsgrens

een als zodanig op de plankaart aangeduide lijn, welke niet mag worden overschreden door de ingevolge het plan binnen het bebouwingsvlak toegestane bouwwerken, behoudens de ingevolge het plan toegestane overschrijdingen;

bebouwingsvlak

een door bebouwingsgrenzen omsloten vlak op de plankaart, waarbinnen nader in het plan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

bedrijf

een onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

bedrijfsgebouw

een gebouw, niet zijnde een woning of een bijgebouw, uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een bedrijf;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

een als zodanig op de plankaart aangeduide lijn, die de grens aangeeft van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een door bestemmingsgrenzen omsloten vlak op de plankaart, waarmee gronden zijn aangegeven met een zelfde bestemming;

bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat bouwkundig ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan een binnen hetzelfde bestemmingsvlak staande woning;

bouwen

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

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;

detailhandel

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

gebouw

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

kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kas

een bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dak hoofdzakelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot het beschermen van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

kleinschalig kampeertrein

een kampeertrein als bedoeld in artikel 8 lid 2 onder a van de Wet op de Openluchtrecreatie, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarden in visueelruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

nadere eis

een nader eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden in ecologisch opzicht;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

gebruik alsmede werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

onthefing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

permanente bewoning

het gebruik van een recreatiewoning of kampeermiddel door eenzelfde persoon of groep van personen als feitelijk hoofdverblijf, in die zin dat deze persoon of groep van personen binnen een aaneengesloten periode van een jaar meer dan 240 overnachtingen in de recreatiewoning maakt;

prostitutiebedrijf

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

recreatiewoning

een gebouw, niet zijnde een stacaravan, dat dient voor periodiek recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

seks- en/of pornobedrijf

een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard, waaronder mede wordt begrepen:

- a seksbioscoop:
 - een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b seksclub:
 - een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
- c seksautomaat:
 - een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d sekswinkel:
 - een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

stacaravan

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen dat, mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

verblijfsrecreatie

recreatief verblijf op een daartoe bestemd terrein dan wel in een daartoe bedoeld gebouw of kampeermiddel;

woning

een (gedeelte) van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

- 3 Onder "gebruiken" wordt mede begrepen: het in gebruik geven en laten gebruiken;
Onder "uitvoeren" wordt mede begrepen: het doen uitvoeren en laten uitvoeren;
Onder "bestand(e)" wordt begrepen: bestand op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, met dien verstande dat, voor zover het bouwwerken betreft, deze vóór dat tijdstip totstandgekomen moeten zijn in overeenstemming met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

artikel 2 **WIJZE VAN METEN**

- 1 Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
 - inhoud van een gebouw**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en met uitzondering van bergingen en kelders beneden de gemiddelde hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse;
 - oppervlakte van een gebouw**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - hoogte van een bouwwerk**
voor zover het bouwwerken met lessenaarsdaken betreft: het hoogste punt van het dak; in overige gevallen: van het hoogste punt van een bouwwerk, bij (wind)molens de as-hoogte, tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse;
 - goothoogte van een gebouw**
voor zover het gebouwen met lessenaarsdaken betreft: van de bovenkant van het laagst gelegen gootgedeelte, het boeiboord of de druiplijn van een gebouw tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse;
in overige gevallen: van de bovenkant van de goot, het boeiboord of de druiplijn van een gebouw tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse;
- 2 Voor wat betreft woningen wordt bij de toepassing van de bepalingen van lid 1 niet meegerekend voor de:
 - hoogte**
ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, masten, lichtkoepels, windvanen en daksierelementen;
 - goothoogte**
maximaal een derde van de gezamenlijke goot- en/of boeiboordlengten.

artikel 3 **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.

II ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 4 **ALGEMENE BEPALING INZAKE BOUWEN**

- 1 Uitsluitend die bouwwerken zijn toegestaan, welke behoren bij de functies zoals omschreven in de per bestemming gegeven doeleindenomschrijving; een en ander met inachtneming van de per bestemming gegeven bouwregels, welke een beperking inhouden ten aanzien van de bouwmogelijkheden.
- 2 Voor zover het betreft de bestemming "burgerwoning" mag de verticale diepte van gebouwen voor zover gelegen beneden de gemiddelde hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse niet meer bedragen dan 2,2 m.
- 3 Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de plankaart en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat de diepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen.

artikel 5 **ALGEMENE BEPALING INZAKE GEBRUIK VAN GROND EN BOUWWERKEN**

- 1 Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan:
 - a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - b een gebruik van gronden voor opslag van mest in mestzakken of in andere opslagmiddelen, niet zijnde een bouwwerk, anders dan als opslag voor normaal gebruik binnen het agrarisch bouwperceel;
 - c een gebruik van gronden bij agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven voor de opslag van goederen die niet in relatie staan tot de bestemde bedrijfsvoering;
 - d een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel met uitzondering van:
 - 1 (detail)handel overeenkomstig de daartoe (mede) aangewezen subbestemmingen in de bestemming "niet-agrarische bedrijven";
 - 2 (detail)handel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde (detail)handel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
 - 3 (detail)handel binnen de bestaande gebouwen als bedoeld in artikel 8 lid 2 onder d;
 - e een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
 - f een gebruik van al dan niet in aanbouw zijnde gebouwen, niet zijnde een woning, voor bewoning;
 - g een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans en andere kampeermiddelen voor permanente bewoning;
 - h een gebruik van gronden voor een paardenbak, tenzij op grond van de bestemming manege-activiteiten zijn toegestaan;
 - i een gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie op een kleinschalig kampeerterrein, met uitzondering van de gronden gelegen binnen een agrarisch bouwperceel, met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan;
 - j een gebruik van gebouwen als bedoeld in artikel 4 lid 2 anders dan als bergings-/kelderruimte;

- k een gebruik van gronden als ligplaats, met uitzondering van gronden welke op de plankaart in de bestemming "rivier/open water" zijn aangeduid met een lettercode "W".
- 2 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de in lid 1 en 2 gestelde verboden indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 onder d ten behoeve van de vestiging van maximaal één seks- en/of pornobedrijf met inachtneming van de Beleidsregel prostitutie (vastgesteld door de raad van de gemeente Binnenmaas bij besluit van 31 oktober 2000) en zoals deze geldt op het tijdstip van vaststelling van het plan.

artikel 6 **ALGEMENE ONTHEFFINGSBEPALING**

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan ten behoeve van:
- a het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bebouwingsgrenzen voor zover niet zijnde bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart;
 - b het overschrijden van de op de plankaart en in de regels aangegeven maten, minimale en maximale afmetingen van bebouwing en terreinen met maximaal 10%.
- 2 Ontheffingen als bedoeld in lid 1 kunnen niet worden verleend bouwwerken in de vorm van gasdrukregel- en gasdrukmeetkastjes met een grotere inhoud dan 8 m³ alsmede bouwwerken in de vorm van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
- 3 Ontheffing als bedoeld in lid 1 onder b kan eveneens niet worden verleend voor zover het betreft:
- het vergroten van de inhoud van (bedrijfs-)woningen;
 - het vergroten van bouwwerken gelegen binnen de bestemming "Agrarische gebieden" met de subbestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden";
 - een vermeerdering van kassen indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte 20.000 m² of meer bedraagt.

III REGELS IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

artikel 7 NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN

9

1 doeleindenomschrijving

- 1 De gronden met de als zodanig op de plankaart aangegeven bestemming "niet-agrarische bedrijven" zijn bestemd voor de uitoefening van maximaal één niet-agrarisch bedrijf per bestemmingsvlak, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, overeenkomstig de in bijlage 1 genoemde en met een lettercode op de plankaart aangeduide subbestemming en met dien verstande, dat, indien dat in de bijlage is aangegeven, tevens is toegestaan een niet-agrarisch bedrijf of instelling in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 alsmede bedrijven in categorie 3 die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2.
- 2 In afwijking van het bepaalde onder 1 zijn bedrijven welke vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan.

2 bouwregels

- 1 Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:
 - a bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 10 m, een goothoogte van maximaal 6 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1,
 - b één bedrijfswoning met bijgebouwen met een gezamenlijke inhoud van maximaal 650 m³ dan wel de bestaande grotere inhoud en voorzover het betreft de dienstwoning een hoogte en goothoogte van maximaal 9 m respectievelijk 6 m en voorzover het betreft de bijgebouwen een hoogte en goothoogte van maximaal 6 m respectievelijk 3 m dan wel de bestaande grotere hoogte en/of goothoogte;
 - c bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat lichtmasten tot een hoogte van maximaal 8 m zijn toegestaan.
- 2 Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is weergegeven, dienen de gebouwen bedoeld onder 1 sub a en b binnen dat bebouwingsvlak te worden gebouwd.

3 ontheffingsbepalingen

uitbreiding van bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de in bijlage 1 aangegeven oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a vrijstelling kan niet verleend worden indien aangrenzende gronden zijn bestemd tot "agrarisch gebied met landschapswaarden";
- b de vergroting mag maximaal bedragen 10% van de in bijlage 1 aangegeven oppervlakte met een maximum van 200 m²;
- c de vergroting mag niet tot gevolg hebben dat hiermee de totale inhoud met meer dan 10% toeneemt;
- d aangetoond moet worden dat (gedeeltelijke) verplaatsing van het bedrijf naar een geschiktere locatie (stedelijk gebied of bedrijventerrein) niet mogelijk is;

- e de uitbreiding van het bedrijf dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- f het bepaalde in lid 2 onder 1 sub a met betrekking tot de maximum hoogte en goot-hoogte is van toepassing;
- g indien op de plankaart een bebouwingsvlak is weergegeven, mag de bebouwingsgrens ten behoeve van de uitbreiding in beginsel niet worden overschreden.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het vergroten van de maximale inhoud van een bedrijfswoning met 125 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de uitbreiding enkel de vergroting van het woongenot tot doel heeft;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c het niet een bedrijfswoning betreft in het kwetsbare gebied;
- d geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en de kwaliteiten van het landelijk gebied.

4 wijzigingsbepalingen

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vestiging van een ander niet-agrarisch bedrijf dan overeenkomstig de subbestemming is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a uitsluitend zijn toegestaan niet-agrarische bedrijven zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten:
 - categorie 1 en 2;
 - bedrijven categorie 3 die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de categorie 1 en 2 bedrijven;
 - bedrijven in dezelfde categorie als het voorheen toegestane bedrijf indien hoger dan categorie 2;
 - b het nieuwe bedrijf dient in vergelijking met het voorheen toegestane bedrijf naar de aard en omvang met het oog op hinder en/of gevaar voor het (leef)milieu en het landschap een vergelijkbare situatie op te leveren;
 - c er mag geen sprake zijn van een toename van detailhandelsactiviteiten;
 - d door middel van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden of en op welke wijze aan vorenstaande voorwaarden zal worden voldaan.
- 2 De bevoegdheid als bedoeld onder 1 is niet van toepassing, indien op grond van het bepaalde in lid 1 al een niet-agrarisch bedrijf of instelling zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 is toegestaan.

artikel 8 **BURGERWONING**

1 doeleindenomschrijving

- 1 De gronden met de als zodanig op de plankaart aangegeven bestemming "burgerwoning" zijn bestemd voor woondoeleinden met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
- 2 Tevens zijn deze gronden bestemd voor:
 - e een aan huis gebonden bedrijf, uitsluitend binnen de woning met een vloeroppervlakte van maximaal 50 m²;
 - f een aan huis gebonden beroep, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 50 m²;

2 bouwregels

- 1 Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:
 - a één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak met een gezamenlijke inhoud van maximaal 650 m³, dan wel de bestaande grotere inhoud;
 - b de hoogte en goothoogte van een woning bedragen maximaal 9 m respectievelijk 6 m dan wel de bestaande grotere hoogte en/of goothoogte;
 - c de hoogte en goothoogte van een bijgebouw bedragen maximaal 6 m respectievelijk 3 m dan wel de bestaande grotere hoogte en/of goothoogte;
 - d bijgebouwen mogen niet vóór de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd;
 - e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2.
- 2 Onverminderd het bepaalde onder 1 omtrent hoogte, goothoogte en/of inhoud mogen bestaande gebouwen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd ten behoeve van:
 - a het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf, mits de ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet groter wordt dan 50 m²;
 - b het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep, mits de ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet groter wordt dan 50 m².
- 3 Onverminderd het bepaalde onder 1 omtrent hoogte, goothoogte en/of inhoud is herbouw van een woning uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.
- 4 In afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 3 zijn geen gebouwen toegestaan op de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden.

3 ontheffingsbepalingen

- 1 Woningsplitsing
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 onder 1 en lid 2 onder 1 sub a voor de splitsing van een woning in twee woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a de inhoud van de te splitsen woning moet minimaal 1.000 m³ bedragen;
 - b de inhoud van elke afzonderlijke woning moet na splitsing minimaal 400 m³ bedragen;
 - c de te splitsen woning moet op de plankaart met een lettercode "K" zijn aangeduid als karakteristieke bebouwing;
 - d de inhoud van elke afzonderlijke woning na splitsing mag niet worden vergroot;
 - e de karakteristieke waarde van de woning mag niet worden aangetast;
 - f de splitsing mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
 - g voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd en de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan maximaal wettelijk toegestaan.
- 2 Herbouw woning op andere locatie
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 onder 3 voor de herbouw van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a de nieuwe locatie moet in ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
 - b de maatvoering van de nieuwe woning moet voldoen aan het daaromtrent bepaalde in lid 2 onder 1 sub a;

- c het moet op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit vast staan dat de bestaande woning wordt afgebroken;
 - d de bevoegdheid is niet van toepassing op karakteristieke bebouwing op de plankaart aangeduid met een lettercode "K";
 - e er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
 - f voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het vergroten van de maximale inhoud van een woning met 125 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de uitbreiding enkel de vergroting van het woongenot tot doel heeft;
 - b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - c het geen woning betreft in het kwetsbare gebied;
 - d geen ontheffing kan worden verleend indien de woning is gesplitst met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 20 lid 3 onder 1;
 - e geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en de kwaliteiten van het landelijk gebied.

4 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen teneinde de ruimtelijke samenhang met de woning veilig te stellen.

IV SLOTBEPALINGEN

artikel 9 **OVERGANGSRECHT**

13

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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

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 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.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- d 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 10 PROCEDUREBEPALINGEN

- 1 Bij het nemen van een besluit tot verlening van een ontheffing dan wel tot het stellen van nadere eisen wordt de volgende procedure in acht genomen:
 - a een ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
 - b de terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 - c belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzageligging zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen ontheffing kenbaar maken.

artikel 11 TITEL

Dit plan kan worden aangehaald als Zomerlandseweg 1/1a - Heinenoord van de gemeente Binnenmaas.

BIJLAGE 1

NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN

BEDRIJFSTAK	SUBBESTEMMING		ADRES	OPPERVLAKTE BEDRIJFS- GEBOUWEN (EXCLUSIEF WONINGEN)
	LETTER- CODE	OMSCHRIJVING		
Landelijk bedrijf	Ag I	agrarisch nevenbedrijf	Zomerlandseweg 1	3.925 m ²

BIJLAGE 2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

<i>sbi</i>	<i>omschrijving</i>	<i>categorie</i>
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	2
0141.3	Hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500m ²	2
0142	Ki-stations	2
11	aardolie- en aardgaswinning	
111	aardolie- en aardgaswinning: - aardoliewinputten	4.1
14	winning van zand, grind, klei, zout, e.d.	
1421	steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht): - algemeen	4.1
15	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
152	visverwerkingsbedrijven: - conserveren	4.1
1532, 1533	groente- en fruitconservenfabrieken: - met koolsoorten	3.2
1541, 1542	vervaardiging en raffinage van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten: - p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	margarinefabrieken: - p.c. < 250.000 t/j	4.1
1561	grutterswarenfabrieken	4.1
1561	meelfabrieken: - p.c. < 500 t/u	4.1
1562	zetmeelfabrieken: - p.c. < 10 t/u	4.1
1571	veevoerfabrieken: - mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1572	vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. < 2500 kg meel/week	2
1585	Deegwarenfabrieken	3.1
1587	vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1592	vervaardiging van ethylalcohol door gisting: - p.c. < 5.000 t/j	4.1
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
16	verwerking van tabak	
160	tabaksverwerkende industrie	4.1
17	Vervaardiging van textiel	
173	Textielveredelingsbedrijven	3.1

174, 175	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (exclusief kleding)	
192	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	Schoenenfabrieken	3.1
20	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.2	houtconserveringsbedrijven:	
	- met creosootolie	4.1
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:	
	- met zoutoplossingen	3.1
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	vervaardiging van pulp	4.1
2112	papier- en kartonfabrieken:	
	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2121.2	golfkartonfabrieken:	
	- p.c. < 3 t/u	3.2
	- p.c. ≥ 3 t/u	4.1
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	vervaardiging van chemische producten	
2412	kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2414.1	methanolfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
	- verbandmiddelenfabrieken	2
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
	- vloeroppervlak < 100 m ²	3.1
	- vloeropp. ≥ 100 m ²	4.1
252	kunststofverwerkende bedrijven:	
	- zonder fenolharsen	4.1
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	Aardewerkfabrieken:	

	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
264	baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	dakpannenfabrieken	4.1
2652	kalkfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	gipsfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	betonwarenfabrieken:	
	- zonder persen, triltafels en bekistingtriller	4.1
2682	isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	Asfaltcentrales: p.c. < 100 t/u	4.1
28	Vervaardiging van producten van metaal (exclusief machines/transportmiddelen)	
281	constructiewerkplaatsen:	
	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
2822, 2830	vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
	smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200m ²	3.1
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
	- algemeen	3.2
	- stralen	4.1
	- scoperen (opspreken van zink)	3.2
	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	3.2
287	grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4.1
29	vervaardiging van machines en apparaten	
29	machine- en apparatenfabrieken:	
	- p.o. ≥ 2.000 m ²	4.1
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	
311	elektromotoren- en generatorenfabrieken	4.1
312	schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en –benodigdheden	
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34	vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	autofabrieken en assemblagebedrijven	
	- p.o. < 10.000 m ²	4.1
3420.1	carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	aanhangwagen- en opleggersfabrieken	4.1
35	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)	
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
	- houten schepen	3.1

353	- metalen schepen < 25 m	4.1
	vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
	- zonder proefdraaien motoren	4.1
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
45	Bouwnijverheid	
45	Bouwbedrijven algemeen: b.o. ≤ 2.000m ²	3.1
45	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
51	groothandel en handelsbemiddeling	
5151.2	grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
61, 62	Vervoer over water/door de lucht	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	Reisorganisaties	1
634	Expeditieus, cargadoors (kantoren)	1
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	Computerservice- en informatietechnologie	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	overige zakelijke dienstverlening	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	openbaar bestuur, overheidsdiensten, verplichte sociale verzekeringen	
7522	defensie-inrichtingen	4.1
85	Gezondheids- en welzijnszorg	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	1
853	Verpleeghuizen	2
90	Milieudienstverlening	
9000.1	rwzi's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
	- < 100.000 i.e.	4.1

9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9000.2	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	3.1
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:	
	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91	Diverse organisaties	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
92	cultuur, sport en recreatie	
9261.1	zwembaden:	
	- niet overdekt	4.1
9262	schietinrichtingen:	
	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	4.1
	- vrije buitenbanen: boogbanen	4.1
93	Overige dienstverlening	
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	Begrafenisondernemingen:	
	- uitvaartcentra	1
9304	Badhuizen en saunabaden	2
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

de gebruikte afkortingen zijn:

<	kleiner dan
>	groter dan
≤	kleiner dan of gelijk aan
≥	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
j	jaar

de grootste afstanden zijn:

categorie 1:	10 m
categorie 2:	30 m
categorie 3.1:	50 m
categorie 3.2:	100 m
categorie 4.1:	200 m