

PROJECTBESLUIT REGELS

**Slievenstraat 52
Someren**



CRIJNS RENTMEESTERS BV

mr. E.G.H. Göertz

December 2009,
aangepast april 2010
aangepast september 2010

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	6
 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	 8
Artikel 3 Bedrijf – agrarisch verwant	9
 Hoofdstuk 3 Algemene regels	 10
Artikel 4 Antidubbeltelregel	10
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	
Artikel 6 Algemene bouwregels	10
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	
Artikel 8 Procedureregels	10
 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	 11
Artikel 9 Overgangsrecht	11
Artikel 10 Slotregel	12

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1.1 plan:

het projectbesluit Slievenstraat 52 Someren van de gemeente Someren;

1.2 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;

1.3 bebouwing:

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

1.4 bedrijf – agrarisch verwant

een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: groencomposteerbedrijven, hoveniersbedrijven, loonwerkbedrijven inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, vee-transportbedrijven of vee-handelsbedrijven.

1.5. bedrijfsgebouw

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met uitzondering van de bedrijfswoning, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.5 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.6 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;

1.7 bouwvlak:

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

1.8 bouwwerk:

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

1.9 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.10 gebouw:

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

1.11. hoveniersbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen, vijvers en andere groenvoorzieningen.

1.12 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75 °;

1.13 loonwerkbedrijf:

een agrarisch verwant bedrijf dat met behulp van landbouwwerktuigen, werkzaamheden verricht voor agrarische bedrijven, zoals grondwerkzaamheden en allerlei werkzaamheden, die betrekking hebben op de bodemcultuur;

1.14 ondergeschikte functie:

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

1.15 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 Bedrijf – Agrarisch verwant (B –av)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch verwante bedrijf alsmede voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak alleen de bedrijfsvorm loonwerkbedrijf en/of hoveniersbedrijf is toegestaan en waarbij per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn;
- b. één bedrijfswoning;
- c. een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie naar het omliggende gebied.

3.2 Bouwregels

Bouwwerken en gebouwen geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen slechts worden opgericht binnen het bouwvlak zonder nader aanduiding;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. de maximale toegestane bebouwingsoppervlakte van 525 m² mag niet worden overschreden;
- f. binnen het bouwvlak met de aanduiding "bedrijfswoning (bw)" is één bedrijfswoning toegestaan;
- g. ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen tot meer dan 1,5 meter beneden peil, is niet toegestaan.

Bedrijfswoning

Binnen deze bestemming mag binnen het bouwvlak met de aanduiding "bedrijfswoning (bw)" één bedrijfswoning met bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen of, indien de inhoud van de bestaande woning al meer bedraagt, niet meer dan de inhoud van de bestaande woning of, indien het een bestaande woonboerderij betreft: niet meer dan de inhoud van het bestaande hoofdgebouw, met dien verstande dat deze inhoud niet vergroot mag worden;
- b situering: uitsluitend op de plaats van de bestaande bedrijfswoning;
- c de hoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

- e de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
- f de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 15 m bedragen;

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen bij de bedrijfswoning worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- b de hoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d de afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m;
- e de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 20 meter bedragen.

Carports en terreinafscheidingen

Binnen deze bestemming mag een carport en mogen terreinafscheidingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a per bedrijfswoning mag 1 carport worden gebouwd met de volgende maatvoering:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 - 2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 3. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- b de hoogte van terreinafscheidingen: vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen en voor het overige niet meer dan 2 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Algemene ontheffing van bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de minimum- en maximum maten opgenomen in artikel 3.2 waarbij de afwijking mag niet meer bedragen dan 10%, tenzij de afwijking genoemd wordt in dit artikel onder b;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het met maximaal 15% uitbreiden van de bebouwde oppervlakte met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de uitbreiding dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - er geen onevenredige aantasting plaats vindt van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- buitenopslag is niet toegestaan;
- parkeren, laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- reclame-uitingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding;
- de capaciteit van de ontsluiting dient voldoende te zijn.

3.4.2 *Ontheffing voor kleine bouwwerken*

Burgemeesters en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een functie ten behoeve van algemeen nut – zoals ten dienste van verkeer, waterhuishouding, energievoorziening, telecommunicatie, dagrecreatief medegebruik, de wering van milieuhinder en/of gevaar, de bescherming van diersoorten en/of wild, herdenkings- of religieuze doeleinden – gelden de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen met niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks niet noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarische bedrijf dan wel aansluitend betrekking heeft op agrarische producten van het bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 4 ANTIDUBBELTELREGEL

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 5 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig meet de in het plan aangegeven bestemmingen. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

ARTIKEL 6 ALGEMENE BOUWREGELS

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 7 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

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 bestemmingsbepalingen 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 bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirene-masten, wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

ARTIKEL 8 PROCEDUREREGELS

8.1 Procedure bij ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit daarvoor bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders binnen de onder sub a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend mede, de beslissing hieromtrent.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 9 OVERGANGSRECHT

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

9.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

9.3 Overgangsrecht gebruik

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

9.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.3, 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.

9.5 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.3, 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.

9.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.3 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 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het projectbesluit Slievenstraat 52 Someren”.