

bestemmingsplan Woon-Werkgebied Elsendorp



REGELS

Gemeente Gemeert-Bakel

IMRO idn: NL.IMRO.1652.wwgelsendorp-ON01
Status: ontwerp
Datum: oktober 2018

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Natuur	11
Artikel 4	Wonen - Woon-werkgebied	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 9	Overgangsrecht	23
Artikel 10	Slotregel	24

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	VNG Bedrijvenlijst activiteiten cat. 1 en 2
Bijlage 2	Toelichting bedrijven en milieuzonering

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Woon-werkgebied Elsendorp met identificatienummer NL.IMRO.1652.wwgelsendorp-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.7 bedrijf aan huis

een bedrijf, dat vanuit bedrijfsbebouwing wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten danwel het op een externe locatie uitvoeren van werkzaamheden. De bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd door ten minste de bewoner of bewoonster van de op hetzelfde bouwperceel aanwezige woning. Het betreft bedrijfstvormen in de milieucategorieën 1 of 2 (bijlage 1), of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

1.8 bedrijfsbebouwing

bebouwing, in de vorm van een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met uitzondering van de bedrijfswoning, die dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.13 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.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 gebouw

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

1.20 groene erfinrichting

een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.

1.21 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.22 milieucategorie

de milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeente ISBN 9789012130813 zoals deze luidt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.23 open hekwerk

afscheiding bestaande uit houten palen met bedrading c.q. draadwerk, dan wel in gaasvorm.

1.24 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.25 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.26 peil

bij gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, is het peil de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.27 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 prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.28 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel)

1.29 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen

1.30 waterhuishoudkundigevoorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie-en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen en gemalen

1.31 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van gebouwen

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren

2.2 lengte, breedte en diepte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn

2.9 brutovloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
 - b. waterlopen en waterpartijen;
 - c. extensief recreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. voorzieningen van algemeen nut;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van:

- a. open hekwerken, met een maximale hoogte van 2 meter;
- b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- b. diepploegen en diepwoelen;
- c. aanplanten, vellen of rooien van houtgewas ten behoeve van een boomteeltbedrijf;
- d. aanleggen van drainage;
- e. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- f. aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- g. aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- h. aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

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

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. vellen of rooien van houtgewas;
- b. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- c. ophogen van de bodem;
- d. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming.

Artikel 4 Wonen - Woon-werkgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woon-werkgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in combinatie met de uitoefening van een bedrijf aan huis van milieucategorie 1 of 2 op bouwpercelen met een minimale oppervlakte van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen, paden en verhardingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- h. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen op of in de voor 'Wonen - Woon-werkgebied' aangewezen gronden gelden de volgende regels:

- a. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd en/ of verhard, zodat er minimaal 20% van het bestemmingsvlak over blijft voor groene inrichting en landschappelijke inpassing;
- b. een bouwperceel mag voor maximaal 80% worden bebouwd, zodat er minimaal 20% van het bouwperceel over blijft voor verharding, ontsluiting en een groene erfinrichting;
- c. er mag één (bedrijfs)woning per bouwperceel worden gebouwd, met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. er mag bedrijfsbebouwing worden gebouwd ten behoeve van een bedrijf aan huis.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. het maximum totaal aantal woningen binnen het plangebied bedraagt 19;
- c. de voorgevel dient evenwijdig aan de openbare weg te worden gebouwd, op een afstand van minimaal 5 meter en maximaal 8 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens, met dien verstande dat de afstand van de woning tot de rand van de weg Keizersberg minimaal 10 meter dient te bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelings bouwperceelsgrens dient aan beide zijden tenminste 5 meter te bedragen.
- e. woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m¹;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m¹;
- h. ten aanzien van de bestaande woningen geldt in aanvulling op c.q. in afwijking van het voorgaande dat indien goothoogte, bouwhoogte en/of inhoud van de woning, mits die is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging

van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge het bepaalde in sub c tot en met e is voorgeschreven, mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits in geval van heroprichting van de woning dat geschiedt op dezelfde plaats.

4.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen op te worden gebouwd;
 1. achter de achtergevel van de woning;
 2. danwel, indien op het bouwperceel geen woning aanwezig is, op minimaal 20 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens;
- b. de afstand tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens dient tenminste 5 meter te bedragen.
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m¹;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m¹;

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van de woning c.q. de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. erkers, luifels en overkappingen mogen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van de woning c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
 1. van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van de woning bedraagt;
 2. van de luifel/overkapping niet meer dan 40% van de vergunde gevel van de woning bedraagt;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen aan één zijde tot 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgrens(zen) ten minste 5 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m¹;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 4/5 van de bouwhoogte van de woning tot een maximum van 7m¹ bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. 4/5 van de bouwhoogte van de woning bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- f. indien een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een kap mag de dakhelling niet meer dan 55° bedragen;
- g. de oppervlakte van een vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m², met uitzondering van kavels met een oppervlakte van meer dan 1.000m² waar één vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 100m² is toegestaan.

4.2.5 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel van de woning niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van het geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' mag maximaal en dient minimaal 3 m¹ te bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen;
- f. een overkapping geplaatst vóór de voorgevel van de woning mag geen wanden bevatten, anders dan de voorgevel van de woning;
- g. de oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 60 m² bedragen.

4.2.7 Parkeren

Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in artikel 4.2 dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013, als vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2013, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van afstanden en maatvoering

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning met maximaal 20% afwijken van de afstanden en inhouds- en hoogtematen als genoemd in artikel 4.2 indien daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

4.3.2 Afwijken van parkeernorm

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.7 indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

4.3.3 Situering bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 sub a. ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen op een afstand van minimaal 8 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens, mits:

- a. dit noodzakelijk is uit het oogpunt van bedrijfsvoering;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: er mag geen sprake zijn van een onevenredige

- aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
3. de woonsituatie voor in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van bouwwerken voor wonen en bedrijven aan huis, anders dan toegestaan op grond van artikel 4.1;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- d. buitenopslag;
- e. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- f. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsschermb' dient een geluidsschermb van 3 m¹ hoog te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden. De binnen het plangebied aanwezige woningen mogen, voor zover daarvoor een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder voor dient te worden vastgesteld parallel aan de vaststellingsprocedure voor dit plan, niet in gebruik worden genomen alvorens voornoemd scherm is gerealiseerd.

4.4.3 Ontsluiting

Ter waarborging van de bereikbaarheid voor hulpdiensten dienen de ontsluitingswegen in het plangebied minimaal 5 meter breed te zijn.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 sub d. ten behoeve van het gebruik van de gronden voor buitenopslag mits:

- a. per bouwperceel maximaal één bedrijf aanwezig is;
- b. het bouwperceel een minimale oppervlakte heeft van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m² ;
- c. de hoogte van de opslag maximaal 7 meter bedraagt;
- d. de opslag wordt gesitueerd op een afstand van minimaal 20 meter uit de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens,

- e. er sprake is van een zorgvuldige groene inrichting van het bouwperceel met gebiedseigen beplanting, waardoor de buitenopslag vanuit de openbare weg aan het oog onttrokken wordt.

4.5.2 Bedrijvigheid zonder wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a. en 4.2.1 sub c. ten behoeve van het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden, zonder de aanwezigheid van een woning mits:

- a. het bedrijfsactiviteiten betreft in milieucategorie 1 of 2;
- b. per bouwperceel maximaal één bedrijf aanwezig is;
- c. het bouwperceel een minimale oppervlakte heeft van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m² ;
- d. aangetoond is, dat de bedrijfswoning uit bedrijfseconomische redenen niet wenselijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels ten aanzien van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 m boven N.A.P;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 6 m.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op een andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 10% wordt gewijzigd en grenzen van vlakken niet meer dan 10 meter worden verschoven en slechts indien wordt aangetoond dat de wijziging geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen en het goed woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Woon-werkgebied Elsendorp'.