

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch met waarden	9
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Water	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Waarde-archeologie 2	17
Artikel 8	Waarde-archeologie 4	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels 21	
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Algemene afwijkingregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12	Overgangsrecht	23
Artikel 13	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Marijkestraat 2b, Haaften' van de gemeente Neerijnen.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPbgbmarijkestr2b-1202 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

archeologisch deskundige:

de provinciaal of gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

archeologisch onderzoek:

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologische opgraving, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van 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.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

nevengeschikte functie:

functie waarbij de opstallen niet overheersend als zodanig mogen worden gebruikt ten opzichte van de hoofdfunctie.

seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

vrijstaand:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw vrij staat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen.

woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijvlak, wandvlak, dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer dan wel -indien aanwezig- van de kelder- of souterrainvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van agrarische activiteiten;
- b de aanleg en instandhouding van landschappelijke en ecologische waarden;
- c water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d wegen en paden;
- e extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van deze bestemming, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a Er mag geen schade worden of kunnen worden toegebracht aan het belang van de landschappelijke en ecologische waarden.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².

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

3.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten of greppels;
- e het vellen van bos;
- f het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk;
- g het aanleggen en/of verharderen van wegen, fiets-, wandel- en ruiterspaden.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden van de gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c verhardingen voor in- en uitritten;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de hoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1 pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 - 2 kinderspeelwerktuigen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - 3 verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.
- b Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1 pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 - 2 overig tuinmeubilair, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 - 3 verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
 - b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede daaraan ondergeschikte:
- c groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend vrijstaand gebouwd worden.
- b Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- d De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- e De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- f De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- 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 De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
 - 1 60 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 - 2 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;met dien verstande, dat de bovengenoemde maten uitsluitend mogen worden overschreden door een hobbykas van maximaal 6 m² en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m².

- d De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- g De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
- i Voor zover de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter zijn dan deze regels maximaal toelaten, dan gelden de bestaande maten als maximale maten.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 - 3 de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 4 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 5 de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij ene omgevingsvergunning afwijken:

- a van het bepaalde in lid [5.2.2](#) onder b, voor herbouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:

- 1 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 - 2 door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - 3 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
 - 4 de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
 - 5 de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
 - 6 het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
 - 7 de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- b van het bepaalde in lid [5.2.2](#) onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
- 1 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 - 2 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².
- c van het bepaalde in lid [5.2.2](#) onder d voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- 1 Er mag geen tweede bouwlaag ontstaan.
 - 2 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d van het bepaalde in lid [5.2.2](#) onder g voor een afstand van en vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen 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 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- 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 is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.1](#) onder c voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- 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 is niet toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 7 Waarde-archeologie 2

7.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

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

- a. Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - 2 het verlagen van het waterpeil;
 - 3 het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 4 het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 5 het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
 1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

3. de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
 - c. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint deze schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

Artikel 8 Waarde-archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologische waardevolle resten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 11 Algemene afwijkingregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- e deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

- f deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
- 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
- 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a 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.

12.2 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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.
- d Het bepaalde onder a 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 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Marijkestraat 2b, Haaften'.

Rosmalen, september 2012

Croonen Adviseurs