

**'t Overrijke**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Sport	15
Artikel 6	Tuin	17
Artikel 7	Verkeer	19
Artikel 8	Water	21
Artikel 9	Wonen	23
Artikel 10	Leiding - Gas	25
Artikel 11	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 12	Waarde - Archeologie 3	29
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 14	Algemene bouwregels	33
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	39
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>41</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	41
Artikel 19	Slotregel	42
<b>Bijlage</b>		<b>43</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	43

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 't Overrijke' van de gemeente Neerijnen.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPoverrijke-1302 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**1.3 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.

**1.4 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.

**1.5 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.

**1.6 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.

**1.7 archeologisch monument:**

Terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

**1.8 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).

**1.9 archeologische verwachting:**

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

- 1.10 archeologische waarde:**  
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.11 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bebouwingspercentage:**  
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.13 bedrijf:**  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.14 bedrijfswoning:**  
een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.15 bijbehorend bouwwerk:**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond stand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.16 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.
- 1.17 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.
- 1.18 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.
- 1.19 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.20 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 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.

**1.23 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Bouwmarkten, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven worden hiertoe niet gerekend.

**1.24 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 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.

**1.27 inrichting:**

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

**1.28 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.29 maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**1.30 omgevingsvergunning:**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

- 1.31 omgevingsvergunning voor het afwijken:**  
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.
- 1.32 omgevingsvergunning voor het bouwen:**  
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.
- 1.33 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid:**  
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.
- 1.34 ondergeschikt:**  
een functie, die in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch ten dienste staat van de hoofdfunctie/ gebouw. Voor deze functie mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van bouwwerken als zodanig worden gebruikt.
- 1.35 prostitutie:**  
seksueel-erotische dienstverlening die, al dan niet zichtbaar vanaf de (openbare) weg, wordt aangeboden.
- 1.36 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.
- 1.37 terras:**  
een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf.
- 1.38 voorgevel:**  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en als een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg dan worden de betreffende gevels aangemerkt als voorgevels.
- 1.39 voorgevelrooilijn:**  
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
- 1.40 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:

- 2.1 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.
- 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**  
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- 2.3 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.
- 2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.5 goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.6 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.
- 2.7 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.8 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.
- 2.9 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 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': een bedrijf in de milieucategorie 1 dan wel 2, zoals genoemd in bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': een bedrijf in de milieucategorie 1, 2 dan wel 3.1, zoals genoemd in bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation': een gastontvangstation';
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. voor zover de gebouwen op kortere afstand dan 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd zijn, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, gelden de bestaande maten als minimale maten;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

##### 3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter;
- b. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

### 3.2.4 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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kraan' niet meer dan 20 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte op het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation' niet meer dan 3 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
  5. de stapelhoogte van goederen niet meer mag bedragen dan 8 meter;
  6. 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 op het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation' niet meer dan 3 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### 3.3.1 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

### 3.3.2 Verboden gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Daaronder wordt het volgende in elk geval verstaan:

- a. inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is;;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel anders dan in volumineuze goederen, als nevenassortiment ten dienste van en ondergeschikt aan de functie genoemd in 3.1 onder a en b met een maximum van 30% van het bruto vloer oppervlak;
- d. kantoren, behoudens kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf. Per bedrijf mag het kantoorvloeroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- e. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. opvang van groepen verminderd zelfredzame personen.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder d, voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage met een maximum van 80%.

### 3.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- b. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. indien aangetoond wordt dat vanuit bedrijfseconomische motieven verhoging van het bebouwingspercentage voor het voortbestaan van het bedrijf noodzakelijk is.

### 3.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4, voor het toestaan van erfafscheidingen met een maximale hoogte van 2,5 m.

### 3.4.4 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.3 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- b. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- c. verhoging van de erfafscheiding stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar is;
- d. verhoging van de erfafscheiding verkeerskundig verantwoord is;

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van situering, materiaalgebruik en uitvoering van de erfafscheiding.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Milieucategorie**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a en b, om:

- a. om bedrijven toe te staan in één categorie hoger van in 3.1 onder a en b genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, technische voorzieningen of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in 3.1 onder a en b genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in 3.1 onder a en b genoemd;

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

#### **3.5.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. het doel en uitgangspunten van het plan niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### **3.5.3 Nevengeschikte activiteit bij bedrijfswoning**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 lid d. voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de bedrijfswoning, 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 van de bedrijfswoning;
- 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 omgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## **Artikel 4      Groen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. verhardingen voor in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 7 m.



## Artikel 5 Sport

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. aan de sportvoorzieningen ondergeschikte detailhandel;
- c. aan de sportvoorzieningen ondergeschikte horeca;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de sportvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' is aangegeven.

#### 5.2.2 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, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 8 m mag bedragen.





## Artikel 6 Tuin

### 6.1 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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 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.

#### 6.2.2 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 bouwhoogte 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 (zoals genoemd in de Woningwet), 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 7      Verkeer**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.



## **Artikel 8 Water**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **8.2.2 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 3 m.



## Artikel 9 Wonen

### 9.1 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.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd;
- 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 (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de specifieke aanduiding 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

#### 9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de bouwaanduiding 'Bijgebouwen - uitgesloten';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan:
  1. 40 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is van 160 m<sup>2</sup>;
  2. 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m<sup>2</sup> en minder dan 240 m<sup>2</sup>;
  3. 60 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 240 m<sup>2</sup>;
  4. 75 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>;

en met dien verstande, dat de bovengenoemde maten niet mogen worden overschreden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup> en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>;

- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning;
- f. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m;
- g. voor zover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij woningen, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter zijn dan deze regels maximaal toelaten, gelden de bestaande maten als maximale maten.

### 9.2.3 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, 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.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:

- a. 55 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is van 160 m<sup>2</sup>;
- b. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m<sup>2</sup> en minder dan 240 m<sup>2</sup>;
- c. 75 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 240 m<sup>2</sup>;
- d. 90 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

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 opvang van groepen verminderd zelfredzame personen is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.1 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 10 Leiding - Gas**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

#### 10.1.1 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

### **10.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, binnen een bebouwingsvrije zone van 4 m aan weerszijden van de leidingen, geen gebouw en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een hoofdgastransportleiding;
- b. in afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen risicogevoelige bouwwerken worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 10.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in dit artikel betreffende lid 10.2, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

#### 10.3.2 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in dit artikel betreffende lid 10.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de balancen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

## **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 10.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning voor het aanleggen

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding-Gas' en de bijbehorende bebouwingsvrije zone, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### 10.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van het in dit artikel betreffende lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 10.4.3 toetsingskader voor omgevingsvergunning voor het aanleggen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

### 10.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 10.4.3, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **11.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 11.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor door het bevoegd gezag is afgeweken. Er kan alleen worden afgeweken, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijking, zoals in sub b bedoeld, is niet vereist, indien:
  1. op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
  2. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  3. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het afwijken als bedoeld in sub b, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de afwijking.
- e. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

### **11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een 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 voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>, 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 relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van 12.3 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 12.3 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:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 12.3 sub a, winnen zij 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 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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 12      Waarde - Archeologie 3**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn vergelijkbaar aan die voor 'Waarde - Archeologie 2', met dien verstande dat de ondergrens van de van de vergunningplicht wordt gesteld op 5.000 m<sup>2</sup>.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 13      Anti-dubbelregel**

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 14      Algemene bouwregels**

### **14.1      Maatvoering**

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

### **14.2      Bebouwingspercentages**

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.



## Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

### 15.1 Veiligheidszone - lpg

#### 15.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' gelden bouwregels voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege het LPG-tankstation.

#### 15.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gebouwd. Ook de uitbreiding van verblijfsruimten van bestaande (beperkte) kwetsbare objecten is niet toegestaan.

#### 15.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 15.1.2 voor het bouwen of uitbreiden van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit plan, uitsluitend indien is gebleken:

- a. dat de nieuwbouw of uitbreiding niet plaatsvindt binnen de PR  $10^{-6}$  contour voor bestaande situaties;
- b. dat het groepsrisico wordt verantwoord overeenkomstig het gestelde in artikel 13 lid 1 onder a t/m i van het BEVI;
- c. dat binnen het kader deze groeprisicoverantwoording de volgende beperkingen en/of maatregelen gelden:
  1. Nieuwe detailhandel en nieuw (ondergeschikt) kantoor worden niet toegestaan, omdat bij dergelijke objecten meerdere personen aanwezig kunnen zijn. Indien in de omgevingsvergunning van het LPG-tankstation is vastgelegd dat LPG uitsluitend mag worden bevoorradt buiten de openingstijden van een kantoor of detailhandel, kan van deze bepaling worden afgeweken.
  2. Bij nieuwbouw worden vluchtroutes gerealiseerd die wegleiden van de risicobron.
  3. Er wordt zo min mogelijk glas toegepast op korte afstand van de risicobron.

#### 15.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en zone wijzigen of verwijderen indien daartoe als gevolg van een wijziging in de regelgeving of de vergunning voor het LPG-tankstation aanleiding bestaat.

### 15.2 Veiligheidszone - bedrijven

#### 15.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' gelden bouwregels voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege het gasontvangstation.

#### 15.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.



## **Artikel 16      Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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



## Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

### 17.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van 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. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van 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. van 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 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. van 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. van 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 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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.

#### 18.2 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 19**      **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan "t Overrijke'.

## **Bijlage**

### **Bijlage 1    Staat van bedrijfsactiviteiten**