

# Inhoud

<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	Agrarisch - Bedrijf	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	13
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>15</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene bouwregels	15
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9	Overige regels	16
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>17</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	17
Artikel 11	Slotregel	18



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Meikampgraaf 14 te Hellouw' van de gemeente Neerijnen.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPhelmeikampgrf14-1303 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**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.

**agrarisch bedrijf:**

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

**archeologisch deskundige:**

de 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 archeologisch onderzoek, 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 relicten.

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**bed and breakfast:**

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf als nevenactiviteit bij de hoofdfunctie van het gebouw en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is.

**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;

**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.

**bestaande bebouwing:**

ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezig.

**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.

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.

**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, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**extensieve dagrecreatie:**

recreatieve activiteit, zoals het bewandelen van hazenpaadjes, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**gebouw:**

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

**glastuinbouwbedrijf:**

een tuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen.

**hobbykas:**

een gebouwtje van staal/aluminium/kunststof strips met glas gedekt voor het bewaren / onderhouden / kweken / telen van planten, groente en/of fruit;

**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.

**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.

**kas:**

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

**kas, tijdelijk**

kas die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt en maximaal acht maanden per jaar bedraagt, mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd;

**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.

**nevenfunctie:**

activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag, verbrede landbouw, waarbij de agrarische ondernemer tevens de exploitant is van de nevenfunctie.

**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.

**stacaravan:**

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

**teeltondersteunende voorzieningen:**

(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik, zoals kassen en tunnels.

**tunnel hoog/laag:**

een werk van maximaal 1.50 m (laag) of bouwwerk (hoog) van lichtdoorlatend kunststof en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

**voorgevelrooilijn:**

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

**tunnel hoog/laag, tijdelijk:**

een gedurende een aantal maanden per jaar aangebrachte lage tunnel of opgerichte hoge tunnel dienend ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt ten behoeve van het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van de betreffende gewassen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen. De termijn dat het werk aangebracht, of het bouwwerk opgericht mag zijn, is afhankelijk van de teelt en bedraagt maximaal acht maanden. De tunnel is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

**uitbouw:**

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**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.

**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.

**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, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**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.

**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 - Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een Bevi-inrichting als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, al dan niet met een niet-agrarische nevenfunctie;

alsmede voor:

- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de huisvesting van seizoensgebonden arbeiders;

een en ander met daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (berm)sloten, greppels, watergangen, bruggen, duikers en zinkers;
- g. groenvoorzieningen, zoals bermen en overige beplantingen;
- h. verkeers-, en parkeervoorzieningen, waaronder in- en uitritten en overige verhardingen;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in lid [3.1](#) onder a, genoemde bestemming;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. tijdelijke (teeltondersteunende) kassen en tunnels;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid [3.1](#) genoemde bestemming.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- f. Nieuwbouw van kassen is niet toegestaan, met uitzondering van tijdelijke hoge tunnels en ondersteunende kassen, mits:
  1. de (bouw)hoogte niet meer bedraagt dan 5,5 m;
  2. de afstand tot gevoelige functies, waaronder woningen, niet minder bedraagt dan 25 m.

##### 3.2.3 Bedrijfswoningen

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

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.

- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij en aan woningen mogen aan- en bijgebouwen worden gebouwd, zoals bergingen, garages, dierenverblijven (mits niet in strijd met APV), werk- en hobbyruimten, hobbykassen en serres;
- b. met uitzondering van het onder c bepaalde, mogen de aan- en bijgebouwen uitsluitend op de gronden behorende tot de zij- en achtertuin worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b., mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of een erker worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en een (bouw)hoogte van maximaal 4 meter, tenzij de woning direct aan de openbare weg is gesitueerd, zonder voortuin, dan is dit niet toegestaan.
- d. behoudens het in lid 3.3 sub c bepaalde, dient de afstand van de bijgebouwen tot de voorgevelbouwgrens c.q. voorgevelrooilijn tenminste 3 meter te bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen per woning mag ten hoogste bedragen:
  - 1. 75 m<sup>2</sup> of het bestaande oppervlak aan bijgebouwen, die eertijds zijn opgericht als onderdeel van een agrarisch bedrijf;
  - 2. deze maten mogen niet overschreden worden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup>;
 een en ander met dien verstande, dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en die van aanbouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing;
- g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw moet minimaal 3 meter bedragen, tenzij:
  - 1. het bijgebouw ligt in de hoek, bepaald door het verlengde van de zijgevel en van de achtergevel van het hoofdgebouw;
  - 2. het bijgebouw voor 75% ligt buiten de vlakken bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet groter wordt dan 4 meter;
 in dat geval mag de afstand van het bijgebouw tot de woning 1 meter bedragen.

### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.
- d. De inhoud van een mestopslag mag niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>3</sup>.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2 onder f voor het toestaan van permanente hoge tunnels en ondersteunende kassen, met dien verstande dat:
  - 1. de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m;
  - 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 3. de afstand tot gevoelige functies, waaronder woningen, niet minder bedraagt dan 25 m;
  - 4. de afwijking niet mag leiden tot een (geleidelijke) omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
  - 5. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. lid 3.2.3 onder a voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat
  - 1. de aard van het bedrijf zulks wettigt;
  - 2. dit bedrijfseconomisch en organisatorisch noodzakelijk is;
  - 3. de overige bepalingen van lid 3.2.3 onverkort van toepassing zijn.
- c. lid 3.2.4 onder d:
  - ten behoeve van de bouw van een bijgebouw;
  - ten behoeve van de bouw van een overkapping;

op minder dan 3 meter van de voorgevelrooilijn dan wel geheel en/of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn, onder de voorwaarden dat:

1. het aan- en/of bijgebouw wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw geen onevenredige 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 is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
4. het oppervlak van het aan- en/of bijgebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
5. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw ten hoogste 2,75 meter bedraagt;
6. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelbouwgrens c.q. voorgevelrooilijn wordt gebouwd, geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden mag hebben.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Algemeen gebruik gronden

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming geldt de volgende bepaling:

- a. Het gebruik conform de bestemming is alleen dan toegestaan indien de gronden landschappelijk zijn ingepast, conform hetgeen hierover in het, als bijlage aan de regels toegevoegde, erfbeplantingsplan is opgenomen.

#### 3.4.2 Niet-agrarische nevenfunctie

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' zijn ondergeschikte aan de agrarische bedrijfsvoering niet-agrarische activiteiten toegestaan, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>;
- b. de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensafhankelijkheid ondergeschikt blijft;
- c. de uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in lokaal geproduceerde agrarische producten;
- e. er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.

#### 3.4.3 Huisvesting seizoensarbeiders

De vestiging van seizoensarbeiders binnen bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de voor bewoning ingerichte bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn en/of direct aangrenzende agrarische bedrijven werkzaamheden verrichten;
- b. de voor bewoning ingerichte bedrijfsgebouwen voldoen aan alle eisen uit de gemeentelijke bouwverordening.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [3.1](#) voor het toestaan van het gebruik van de bedrijfswoningen ten behoeve van een bed and breakfast als niet-agrarische nevenberoepsactiviteit, mits:
  1. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande (bedrijfs)woning;
  2. de hoofdfunctie (agrarische bedrijfs)woning blijft;
  3. het maximaal 2 kamers van de (bedrijfs)woning voor bed and breakfast gebruikt worden;
  4. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt.
- b. lid [3.4.3](#) ten behoeve van de plaatsing van stacaravans, woonunits en/of de inrichting van zelfstandige logiesgebouwen teneinde seizoenarbeiders te huisvesten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de bouw van zelfstandige logiesgebouwen is uitsluitend toegestaan, indien de bestaande bebouwing aantoonbaar onbruikbaar is voor bewoning door seizoenarbeiders;

2. de stacaravans, woonunits en/of zelfstandige logiesgebouwen worden uitsluitend gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest, hun werkzaamheden verrichten;
3. de stacaravans, woonunits en/of zelfstandige logiesgebouwen voldoen aan alle eisen uit de gemeentelijke bouwverordening;
4. de stacaravans, woonunits en/of zelfstandige logiesgebouwen dienen te worden geplaatst binnen het bestaande bouwvlak;
5. de stacaravans en/ of woonunits hebben een maximale hoogte van 3,0 meter;
6. de stacaravans, woonunits en/of zelfstandige logiesgebouwen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat omwonenden geen onevenredige hinder ondervinden van de bebouwing en de bebouwing geen afbreuk doet aan de karakteristieke landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
7. de stacaravans en/of woonunits mogen maximaal 4 maanden per jaar op het erf aanwezig zijn. Buiten die periode moeten de stacaravans en/of woonunits verwijderd worden. Niet-tijdige verwijdering kan leiden tot intrekking van de tijdelijke bouwvergunning.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in lid [4.1](#) bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
  1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint 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 omgevingsvergunning.
- d. 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.

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

- a. Het is verboden op of in deze 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 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepplougen, 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 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:
  - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
4. 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 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 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.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 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 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 regels 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.

#### 6.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de 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 regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### Artikel 7 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 bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemene afwijkingen

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.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 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.

#### 10.2 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Meikampgraaf 14 te Hellow'.