

De Geer

Gemeente Neerijnen voorontwerp

Projectnr. 0238727.00

Revisie 01

Datum 19 oktober 2012

Auteur(s):

G.A. Damen MSc.

datum vrijgave beschrijving revisie
19 oktober 2012 voorontwerp

goedkeuring
ing. M. Fransen

vrijgave
ing. R.H. van Trigt

Copyright © 2012 Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden veelelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave Regels

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Bedrijf	14
Artikel 5	Detailhandel	17
Artikel 6	Groen	19
Artikel 7	Tuin	20
Artikel 8	Verkeer	21
Artikel 9	Water	22
Artikel 10	Wonen	23
Artikel 11	Waarde - Archeologie 2	26
Artikel 12	Waarde - Archeologie 3	28
Artikel 13	Waarde - Archeologie 4	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 15	Algemene bouwregels	32
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 19	Overgangsrecht	37
Artikel 20	Slotregel	38
Bijlage		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Geer' van de gemeente Neerijnen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPdegeer-1201 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 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.

1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt.

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 bevoegd gezag:

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

1.16 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 staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

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 uitstallen 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 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.

1.26 gebouw:

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

1.27 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.

1.28 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.

1.29 kantoor:

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

1.30 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.

1.31 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).

1.32 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.

1.33 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 prostitutie:

seksueel-erotische dienstverlening die, al dan niet zichtbaar vanaf de (openbare) weg, wordt aangeboden.

1.37 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.

1.38 terras:

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf.

1.39 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.

1.40 voorgevelrooilijn:

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

1.41 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de uitoefening van agrarische activiteiten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is geen bebouwing toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Het is niet toegestaan de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.3.2 Be- en/of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij sprake is van het be- en verwerken (o.a. verkoopklaar maken) van agrarische producten afkomstig van het (eigen) agrarisch bedrijf.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 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 1;
- 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 1;
- c. bedrijfswoningen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 perceelgrens gebouwd dient te worden;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, 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 vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. bij een vrijstaande woning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - de woning mag uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
 2. bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - de bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden;
 3. de oppervlakte van het bouwperceel niet minder dan 1.500 m² bedraagt.

4.2.3 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 m²;
- 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 5 m.

4.2.4 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 van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 4. 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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 afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

4.3.2 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. Bevi inrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel anders dan in volumineuze goederen, met uitzondering van detailhandel als nevenassortiment ten dienste van en ondergeschikt aan de functie genoemd in 4.1 onder a en b met een maximum van 30% van het b.v.o.;
- 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 m²;
- e. opslag van goederen buiten het bouwvlak met een stapelhoogte van meer dan 2 m.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a en b, om:

- a. om bedrijven toe te staan in één categorie hoger van in 4.1 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 4.1 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 4.1 onder a en b genoemd;

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

4.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 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.

4.4.3 Nevengeschikte activiteit bij bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 lid c. 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 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.2 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 vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. bij een vrijstaande woning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - de woning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
 - de woning mag uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
 2. bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - de goothoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden;
 - de bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.

5.2.3 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 m²;
- 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 5 m.

5.2.4 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 van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 4. 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.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

5.3.1 Nevengeschikte activiteit bij bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 lid b. voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevangeschikte 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 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. extensieve dagrecreatie en bijbehorende voorzieningen;
- d. verhardingen voor in- en uitritten;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 3 m.

Artikel 7 Tuin

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

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

- a. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van voorgevel 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.

7.2.2 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 2,5 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 2,5 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 8 Verkeer

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 10 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 9 Water

9.1 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 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 10 Wonen

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd
- b. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. bij hoekwoningen mogen geen bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
 1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 2. 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;

en met dien verstande, dat de bovengenoemde maten niet mogen worden overschreden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m² en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m².

- e. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- h. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3
- i. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één bijbehorend bouwwerk, 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.
- j. Voor zover de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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.

10.2.3 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.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 10.2.1 onder b, voor herbouwen van een bijbehorend bouwwerk 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;
- b. 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;
 1. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
- d. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
- e. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- f. van het bepaalde in lid 10.2.2 onder e voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- g. Er mag geen tweede bouwlaag ontstaan.
- h. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. van het bepaalde in lid 10.2.2 onder d voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot maximaal:
- j. 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
- k. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
- l. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
- m. 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².
- n. van het bepaalde in lid 10.2.2 onder h 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.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte 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 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 m² 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 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 relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van 11.3 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 11.3 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 m².

Artikel 13 Waarde - Archeologie 4

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 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, diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

15.2 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 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 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.
- f. 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 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4', toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

18.2 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de op grond van de bestemming 'Agrarisch' toegelaten functies zijn gestopt;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 8 meter bedraagt;
- c. de bedrijfspercelen voor maximaal 60% worden bebouwd;
- d. er minimaal 20% van het wijzigingsgebied als groen/water wordt ingericht;
- e. parkeren en laden en lossen geschiedt op eigen terrein;
- f. per bedrijfskavel maximaal één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³ mag worden opgericht, met dien verstande dat de bedrijfswoning naar de openbare weg is georiënteerd;
- g. bedrijven t/m categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- h. een bedrijfsperceel een minimale oppervlakte van 1.500 m² en een maximale oppervlakte van 2.500 m² heeft;
- i. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf' van toepassing zijn;
- j. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Geer.