

# **Voorontwerp bestemmingsplan**

- onderdeel Regels -

De Kraan 1 te Est

Gemeente Neerijnen



# Voorontwerp bestemmingsplan

De Kraan 1 te Est

Gemeente Neerijnen

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0304.BPbgKraan1-1301
Rapportnummer:	13-25977-B-G-GP
Dossiernummer:	T17349.02
Opdrachtgever:	dhr. J. van der Burg
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	voorontwerp
Datum:	18 september 2013

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55  
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260  
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320  
BTW 8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleidende regels.....</b>	<b>3</b>
	Artikel 1. Begrippen .....	3
	Artikel 2. Wijze van meten .....	6
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels .....</b>	<b>7</b>
	Artikel 3. Agrarisch .....	7
	Artikel 4 Waarde – Archeologie 2 .....	11
	Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 .....	13
<b>3</b>	<b>Algemene regels.....</b>	<b>15</b>
	Artikel 6. Anti-dubbeltelregel .....	15
	Artikel 7. Algemene bouwregels.....	16
	Artikel 8. Algemene gebruiksregels .....	17
	Artikel 9. Algemene afwijkingsregels.....	18
	Artikel 10. Overige regels .....	19
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>21</b>
	Artikel 11. Overgangsrecht .....	21
	Artikel 12. Slotregel .....	22

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1. Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'De Kraan 1 te Est' van de gemeente Neerijnen.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPbgbKraan1-1301 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.

bebouwing:

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

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

bouwperceel:

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

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.

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.

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.

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.

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.

plattelandswoning:

een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf.

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.

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.

voorgevelrooilijn:

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

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.

## 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.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3. Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. aan-huis-gebonden-beroepen en bedrijven;
- d. kleinschalig kamperen;
- e. de huisvesting van seizoensarbeiders;
- f. bed and breakfast;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
  1. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
  2. de afstand van kassen tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 2 m.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met uitzondering van gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' die voor maximaal 10% van het bouwvlak mogen worden bebouwd met bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen.
- c. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m.
- d. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

##### 3.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, gelden de volgende regels:

- a. Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
- b. De oppervlakte netto glas mag niet meer bedragen dan 7 ha.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De afstand tot woningen/ bedrijfswoningen op naastgelegen percelen mag niet minder bedragen dan 30 m.

#### *3.2.4 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 800 m<sup>3</sup> bedragen.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### *3.2.5 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- d. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, tenzij anders staat aangegeven.

#### *3.2.6 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, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. De bouwhoogte van torensilos en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- e. De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f. De bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in 3.2.6 ten behoeve van de bouwhoogte van torensilos, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.
- b. het bepaalde in 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen op gronden binnen de aanduiding 'glastuinbouw' tot maximaal 20% van het bouwvlak.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevensgeschikte activiteit, 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 tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. 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.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### *3.4.2 Kleinschalig kamperen*

Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m<sup>2</sup> is toegestaan.

#### *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 gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b. Er mogen niet meer dan 12 seizoenarbeiders per bedrijfgehuysvest worden.
- c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.
- d. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

#### *3.4.4 Bed and Breakfast*

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

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

#### *3.5.1 Nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4 ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- a. De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>.
- b. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:

1. Kleinschalige detailhandel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.
  2. Kleinschalige horeca, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en een bijbehorend terras niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.
  3. Vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m<sup>2</sup>.
- 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 buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt

### *3.5.2 Kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 ten behoeve extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup> is toegestaan.

## **Artikel 4 Waarde – Archeologie 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 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 250 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 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. 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 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 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.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in 5.1 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 5.000 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2 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. 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.

### 5.4 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 5.000 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 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.



## 3 Algemene regels

### **Artikel 6. 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 7. Algemene bouwregels**

### **7.1 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.

### **7.2 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 8. Algemene gebruiksregels**

### **8.1 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.

### **8.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>.

## Artikel 9. Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. Van de in deze regels gegeven maten, afmetingen, oppervlaktes en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen, oppervlaktes 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 10. Overige regels**

### **10.1 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.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11. Overgangsrecht

#### 11.1 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.

#### 11.2 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 12. Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als de regels van het bestemmingsplan 'De Kraan 1 te Est' van de gemeente Neerijnen.