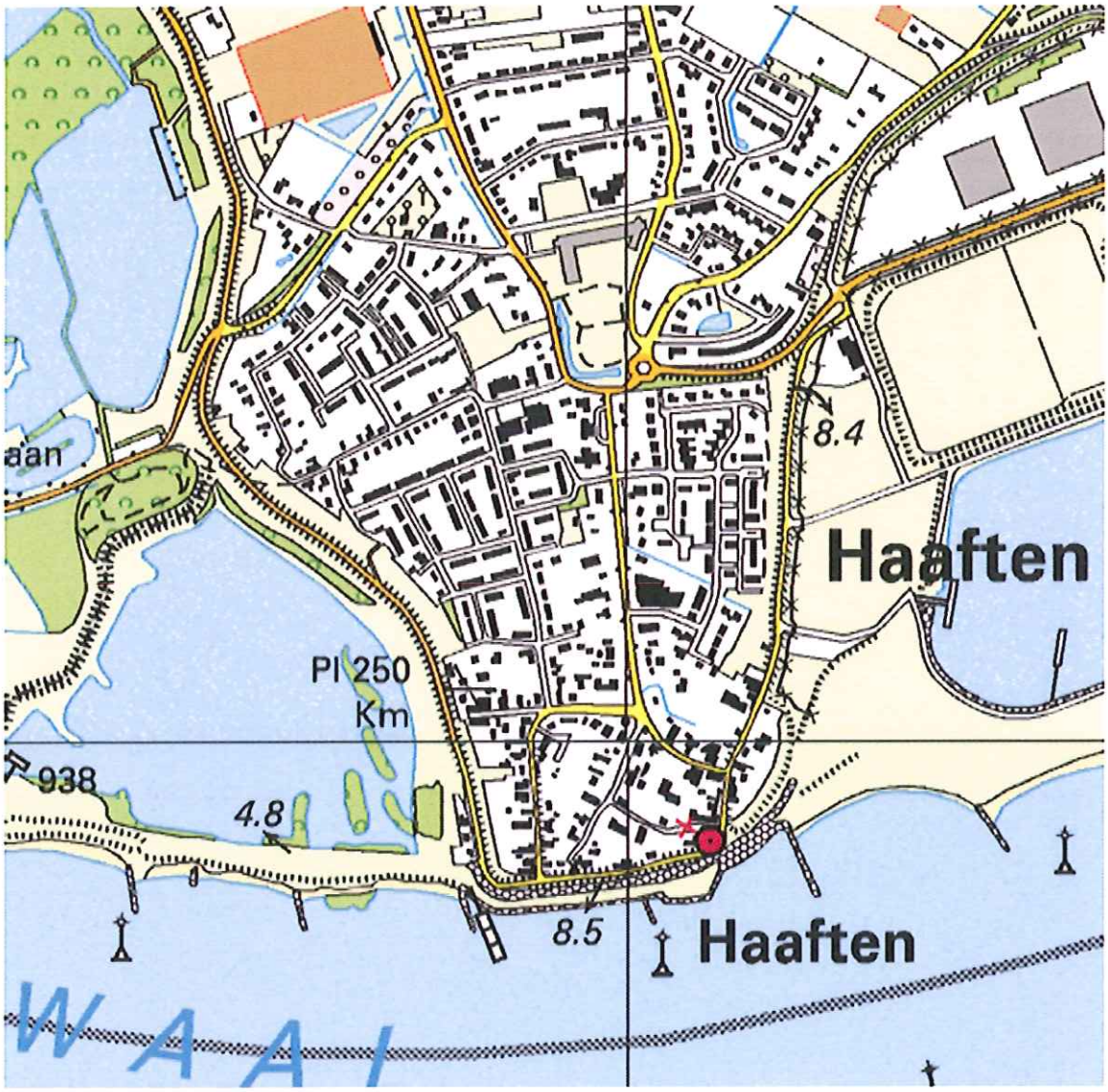
Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP 'Dreef 32a, Haaften' gemeente Neerijnen

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling i.o.v. A. Wigmans



Afbeelding 1.1: Topografische kaart Kern Haaften

Bestemmingsplan

'DREEF 32a HAAFTEN'

Gemeente Neerijnen

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Versie 1 maart 2012

NL.IMRO.0304.BPhaadreef32a-1102

Ontwerp bestemmingsplan

Versie: 1 maart 2012
Publicatie door B&W (o.a. in staatscourant) d.d:
Eerste ter inzagelegging 6 weken d.d:
Vastgesteld gemeenteraad binnen 12 weken d.d:

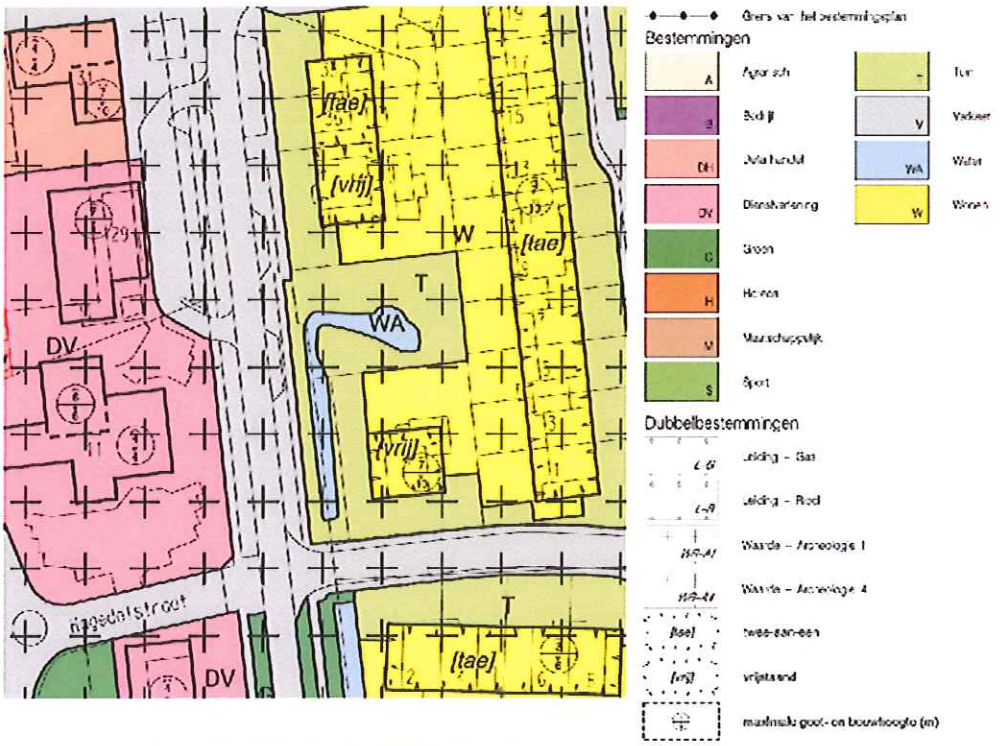
Vastgesteld bestemmingsplan

Publicatie raadsbesluit (o.a. in staatscourant) d.d:
Binnen twee weken na vaststelling d.d:
Tweede ter inzagelegging d.d:
In werking d.d:

Beroep Abr RvS

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING....4
1.1 Aanleiding....4
1.2 Geschiedenis....4
1.3 Vigerend bestemmingsplan....4
1.4 Benodigde procedures....5
1.5 Leeswijzer....5
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED....7
2.1 Ligging plangebied....7
2.2 Ontstaansgeschiedenis en landschap....7
2.3 Huidige situatie....7
3 BELEIDSKADER....9
3.1 Inleiding....9
3.2 Water....9
3.3 Natuur....10
3.4 Ruimtelijke kwaliteit....11
3.5 Archeologie....14
3.6 Milieuaspecten....14
4 HET PLANVOORNEMEN....16
4.1 Gebouwen....16
4.2 Verkeer en parkeren....16
4.3 Oppervlaktewater....16
5 ONDERZOEKSRESULTATEN....17
5.1 Inleiding....17
5.2 Archeologisch onderzoek....17
5.3 Natuur....18
5.4 Water....19
5.5 Parkeren....19
5.6 Geluid....19
5.7 Bodem....20
5.8 Luchtkwaliteit....20
5.9 Externe veiligheid....20
5.10 Zonering omliggende bedrijven....22
5.11 Motivering medewerking....22
6 JURIDISCHE ASPECTEN....23
6.1 Algemeen....23
6.2 Juridische planopzet....24
6.3 Bestemmingen....24
7 ECONOMISCHE ASPECTEN....26
7.1 Plantoetsing en handhaving....26
7.2 Planschade....26
7.3 Economische uitvoerbaarheid....26
8 OVERLEG EN INSPRAAK....27
8.1 Algemeen....27
8.2 Voortraject....27
8.3 Inspraak....27
9 BIJLAGEN....28



Afbeelding 1.4: Bestemmingsplan Kern Haaften en legenda

1.4 Benodigde procedures

De gemeente Neerijnen maakt door deze partiële herziening van het bestemmingsplan Kern Haaften de bouw van deze woning planologisch en juridisch mogelijk. Tevens wordt het verbreden en rechttrekken van de watergang, in aansluiting op de aanwezige watergang langs de Dreef, juridisch geregeld en veiliggesteld. De herziening bestaat uit de voorliggende toelichting, regels en verbeelding.

Voor het realiseren van het plan is verder een bouwvergunning nodig in het kader van Wabo. Van het Waterschap is een Waterwetvergunning nodig voor het dempen van de poel en het graven van nieuw water.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader omschreven. Het planvoornemen wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de onderzoeken van de planologische situatie en milieuaspecten, en daarbij behorende toetsing. De juridische planopzet is te vinden in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 beschreven. Hoofdstuk 8 beschrijft overleg en inspraak.

Afbeelding 2.1: Plangebied op de kadastrale kaart

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Haaften sectie K nummer 1312 en is circa 609 m2 groot. Het plangebied lig in de kern van Haaften. Het plangebied ligt aan de westzijde tegen de watergang en openbare ruimte. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de achtertuinen van de Gendershof. Aan de zuidzijde de tuin van Hoge Hof 1. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de zijtuin van Dreef 34. Het is een gemengde omgeving met woningen, woon/werkpanden en kantoren.

De woningen in de directe omgeving zijn vrijstaand of halfvrijstaand. Aan de overzijde van de weg ligt een administratiekantoor. Aan de noordwestzijde ligt Dreef 31, een woon-werkpand in gebruik als Radio/TV-handel inclusief reparatie en het kantoor van de Rabobank aan de Dreef 29.

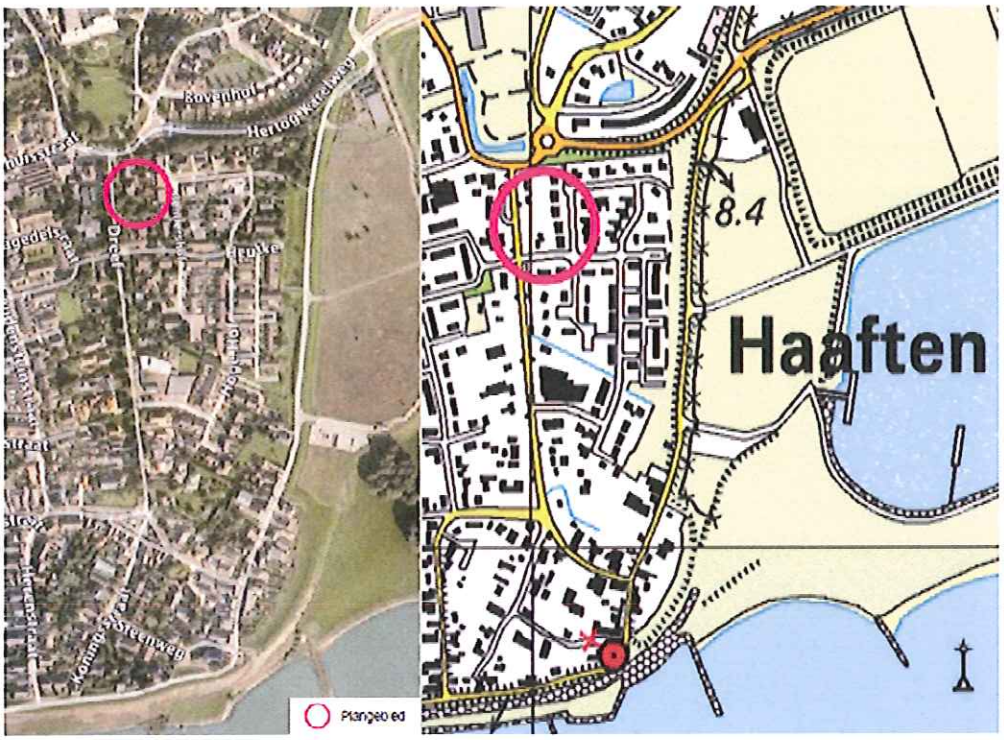
Afbeelding 2.2: Impressie plangebied, met doorzicht op de halfvrijstaande woningen aan de Gendershof

2.2 Ontstaansgeschiedenis en landschap

Haaften is één van de tien dorpskernen van de gemeente Neerijnen. Haaften ligt aan de Waal op 3 km ten westen van de A2 en 1 km ten zuiden van de A15. De ontstaansgeschiedenis van Haaften is nauw verbonden met de rivier de Waal. Haaften is ontstaan op een oeverwal. Dicht bij de rivier ontstonden zandige gronden (oevergronden) en verder van de rivier gelegen zware kleigronden (komgronden). De hoger gelegen zandige (zavelige) gronden, de oeverwallen, zijn goed geschikt voor bewoning en landbouw en waren vanwege de hogere ligging gevrijwaard van overstromingen. Het dorp bestond in eerste instantie uitsluitend uit aan de oeverwal gelegen boerderijen met de wei- of akkerlanden erachter. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruikt als extensieve weidegrond. Dit deel van Haaften was voor 1900 in gebruik als akkerland/boomgaard. Er was nauwelijks bebouwing in de directe omgeving. Door diverse uitbreidingsplannen na 1965 is het plangebied aan vier zijden omsloten geraakt met bebouwing.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit tuin/grasland. Alle bomen zijn gekapt. Aan de voorzijde van het perceel ligt een watergang, die op het plangebied eindigt in een vijver/poel. Het waterpeil in deze poel op de kavel wordt kunstmatig in stand gehouden. De poel is grotendeels verland en dichtgegroeid. De gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen 3,20 tot 3,40 meter^{+NAP}. Het plangebied heeft een beperkte ecologische betekenis.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto met plangebied en uitsnede topografische kaart

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het planvoornemen moeten passen binnen de relevante beleidskaders. De beleidskaders bevatten randvoorwaarden voor de toegestane en beoogde ontwikkelingen in een gebied. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders kort beschreven.

3.2 Water

Het hoofddoel van het waterbeleid is duurzaam waterbeheer en een duurzaam watersysteem. Het is gericht op het realiseren van een zelfstandig functionerend en ecologisch gezond watersysteem. Knelpunten in het waterbeheer moeten zoveel mogelijk ter plaatse worden opgelost en niet worden doorgeschoven naar andere gebieden. Gebiedseigen water moet zo lang mogelijk worden vastgehouden en zoveel mogelijk worden (her)gebruikt. Er moet voldoende ruimte gegeven worden aan infiltratie van (schoon) hemelwater naar het grondwater. De waterkwaliteit moet worden verbeterd gericht op de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen. Hierbij wordt de trits "schoonhouden, scheiden, zuiveren" gehanteerd. Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in europese, nationale en regionale beleidsdocumenten.

Kader Richtlijn water

De Europese Kader Richtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht. Het doel van de KRW is dat de kwaliteit van al het oppervlakte en grondwater in Europa in 2015 ecologisch en chemisch in goede toestand gaat verkeren. Het vaststellen van de doelen, de actuele toestand, een afweging van de te nemen maatregelen en de mate van doelbereik worden voorbereid door de waterschappen in samenspraak met de overige waterbeheerders. De afweging wordt integraal op rijksniveau gemaakt. De te treffen maatregelen zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Rivierenland. Onder de KRW valt de Grondwaterrichtlijn (GWR). De GWR gaat specifiek in op de strategieën ter voorkoming en beheersing van grondwaterverontreiniging.

Waterwet

Eind 2009 is de Waterwet vastgesteld. Hierin zijn acht eerdere waterwetten zijn geïntegreerd. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld: zes vergunningen uit de bestaande 'waterbeheerwetten' gaan op in één watervergunning. Daarnaast wordt vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet. De Waterwet sluit aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in 2009 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbescherming-gebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Keur

In het plangebied is het Waterschap Rivierenland de waterbeheerder. Het Waterschap Rivierenland is richting gevend in de vorm van Keur en Watertoets. In de 'Keur voor waterkeringen en wateren' staan de geboden en verboden die betrekking hebben op het beheer en onderhoud van watergangen en waterkeringen. Voor bepaalde handelingen die waterstaatkundig minder relevant zijn, zijn algemene regels opgesteld die bij de Keur behoren. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd.

Watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf. Het doel is actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Het resultaat is een beschrijving van het lokale watersysteem, advies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de maatregelen met betrekking tot waterbeheer in het plan. Deze dienen bij voorkeur in en waterparagraaf te worden beschreven. De Watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten zowel oppervlakte- als grondwater, gevaar van overstroming vanuit meren, rivieren en de zee, wateroverlast door neerslag of grondwater, waterkwaliteit en verdroging.

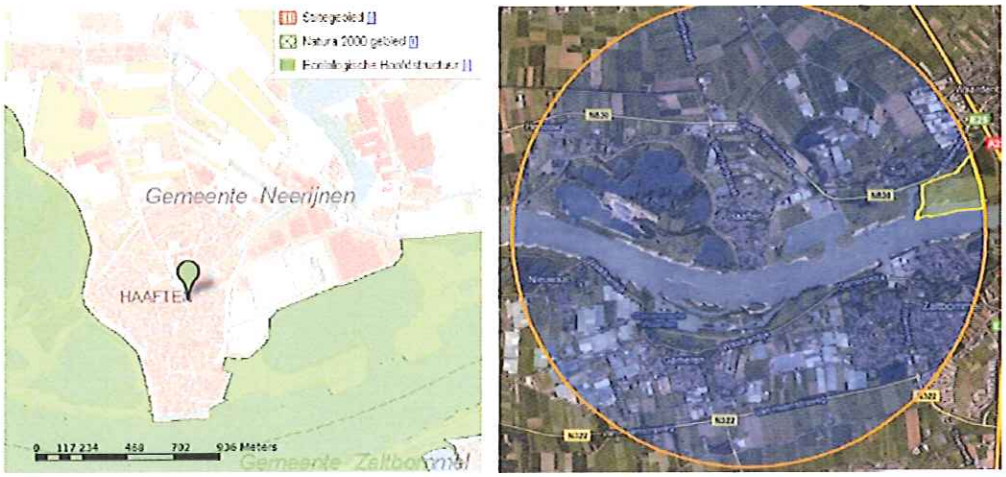
3.3 Natuur

Natuurbeschermingswet 1998
De natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Deze doelen worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze zogenaamde Natura-2000 gebieden. Het plangebied ligt niet binnen het door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura-2000.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het beoogde samenhangende netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen in Nederland. Dit wordt gerealiseerd door vergroting van natuurgebieden, ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, aangepast agrarisch(-natuur) beheer en aanleg van ecologische verbindingszones. Het doel is te komen tot duurzame populaties van kwetsbare plant- en diersoorten. Nieuwe projecten of handelingen, die binnen of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden en significante gevolgen kunnen hebben voor de te behouden waarden, zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Dit planvoornemen heeft geen invloed op de EHS.

Flora- en faunawet
De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van soorten. In de Flora- en faunawet is het soortbeschermingsdeel van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd en het CITES-verdrag. Door, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Voor algemene soorten geldt een vrijstellingsbesluit.



Afbeelding 3.2: Situering plangebied t.o.v. EHS en Natura 2000

3.4 Ruimtelijke kwaliteit

Nota ruimte en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Haaften valt buiten de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De Nota Ruimte is geen direct relevant beoordelingskader. Wél zijn in de nota regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid). De Nota bevat ook teksten over ontwikkelingsplanologie en versterking van het draagvlak voor voorzieningen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die halverwege 2011 als ontwerp naar buiten is gebracht, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' wordt naar verwachting eind 2011 vastgesteld. Deze ontwerp structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Ruimte, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR zet twee zaken helder neer. Een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Dit kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming.

Wet ruimtelijke ordening

Sinds 1 juli 2008 is de (Wro) in werking. Via de Wro krijgen rijk, provincie en gemeenten een grotere verantwoordelijkheid voor het eigen ruimtelijk beleid met nieuwe wettelijke instrumenten. Rijk, provincies en gemeenten stellen nu structuurvisies op. Dit is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied. Een structuurvisie komt in de plaats van drie andere beleidsdocumenten: de planologische kernbeslissing (Rijk), het streekplan (provincie) en het structuurplan (gemeente). Beleidsdoelen uit de structuur-visie worden gerealiseerd in het bestemmingsplan. De gemeente stelt in principe het bestemmingsplan zelf op. Wel is het binnen de nieuwe Wro voor een ieder mogelijk een (postzegel)bestemmingsplan in te dienen, Rijk en provincie kunnen gemeenten algemene regels geven, die de gemeente in acht moet nemen. Vinden Rijk en provincie dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor een bepaalde ontwikkeling of gebied, dan kunnen ze zelf het bestemmingsplan vaststellen.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005, die sinds 1 juli 2008 ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening wordt aangemerkt als Provinciale Structuurvisie. De verordening vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

In het Streekplan 'Gelderland 2005' wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie die ook in de Nota Ruimte wordt gehanteerd: 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Een onderscheid wordt gemaakt tussen het provinciaal belang en het domein van de gemeente. De Provincie is vooral verantwoordelijk voor stedelijke functies en infrastructuur (rood raamwerk), natuur en water (groenblauwe raamwerk). De gemeenten en de regio's richten zich vooral op het multifunctioneel gebied. Daarnaast wordt er een beleidsmatig onderscheid gemaakt voor de gebieden met een bijzondere status; de waardevolle landschappen, de concentratiegebieden voor intensieve teelten, de ganzen- en weidevogelgebieden en groene wiggen. Op de streekplankaart 'ruimtelijke structuur' is te zien dat het plangebied is benoemd als bebouwd gebied 2000. In het bebouwd gebied vindt beperkte bemoeienis van de provincie plaats. De provincie refereert qua beleid dan ook aan de Regio Rivierenland.

Structuurvisie Rivierenland

De gemeente Neerijnen maakt deel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland is indertijd opgesteld als bouwsteen in het kader van het Streekplan Gelderland. Voor wonen en werken acht de structuurvisie het Experiment Ruimtelijk Beleid leidend. De verhouding tussen te bouwen huur- en koopwoningen moet veranderen. Het doel is om meer huur-, starters- en seniorenwoningen te realiseren. Daarbij moet ook gekeken worden naar de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen. Ook moeten de mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bouw in ogenschouw worden genomen. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan, waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt.

De kernen van gemeente Neerijnen zijn in de structuurvisie aangeduid als woonkernen met, ondergeschikt, een aantal voorzieningen.

Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland (KWP2) worden de ambities van de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet. Uitgangspunt is dat de betrokken gemeenten bouwen voor de regionale woningbehoefte.

Het planvoornemen is een voorbeeld van 'inbreiding' en levert een bijdrage aan de vraag naar woningen in de kern Haaften. Het planvoornemen betreft een woning uit het dure segment. Het voornemen past binnen de regionale woonvisie. De geplande woning past goed binnen de omgeving die vooral bestaat uit vrijstaande woningen.

Beleid welstand

Het behoud van het karakter van de historische dorpsgebieden van de kernen is van groot belang voor de identiteit van de kernen en de gemeente Neerijnen als geheel. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden.

Afhankelijk van de waarde en de gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het collectieve beeld van de gemeente, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. Het welstandsniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse welstandscriteria zullen worden getoetst.

Er is onderscheid gemaakt in de volgende vierdeling:

Welstandsniveau 1:	Zwaar Zeer waardevolle welstandsgebieden (extra be-scherming gericht op consolidatie van historische context)
Welstandsniveau 2:	Regulier Bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)

Welstandsniveau 3: Soepel Welstandsgebieden (normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit)
Welstandsniveau 4: Welstandsvrije gebieden (geen welstandsstoetsing)

Het plangebied wordt volgens de welstandsnota ingedeeld als 'Historisch dorpsgebied' en heeft welstandsniveau 1. Dit niveau kent de gemeente toe aan structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap. Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

3.5 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

In het kader van het Europese Verdrag van Valletta (ook bekend als het Verdrag van Malta) is afgesproken de nog aanwezige archeologische waarden te beschermen. Per 1 september 2007 is dit verdrag geïmplementeerd in de Wamz. Op grond hiervan moet rekening gehouden worden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Archeologische waarden- en beleidskaart

Vestigia heeft voor de gemeente Neerijnen een archeologische waarden- en beleidskaart opgesteld. Middels inventarisatie is in eerste instantie een archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Deze kaart is vervolgens vertaald in een beleidskaart. De archeologische waarden- en beleidskaart zijn vastgesteld op 1 september 2008. Met behulp van deze kaarten kunnen in een vroegtijdig stadium archeologische risico's voor bodemverstoorders worden gesignaleerd. Ook is het de bedoeling om met de kaarten het aantal benodigde onderzoeken in te perken.

In artikel 1 van de Wamz is aangegeven dat in gebieden die zijn aangewezen als historische dorpskern archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm. Het plangebied ligt in de historische dorpskern Haaften. In relatie tot het planvoornemen betekent dit, dat een vrijstelling/bestemmingswijziging slechts kan worden gegeven bij projecten met een oppervlakte onder de 100 m2 en bij een bodemverstoring tot maximaal 50 cm diep. Het planvoornemen uit deze toelichting voldoet niet aan deze voorwaarden, zodat een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

3.6 Milieuaspecten

Wet Geluidhinder

Sinds 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht. Deze bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen om geluidhinder van onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer te bestrijden en te voorkomen. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving met normen voor de maximale geluidbelasting op de gevel van een huis. Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. De aanwezigheid van een 30 km/u weg en dus de afwezigheid van een geluidszone rechtvaardigt immers nog niet de conclusie dat een geluidsgevoelige bestemming uit een oogpunt van geluidsbelasting altijd in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie mag pas worden getrokken als de maximale binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB of 35 dB(A). Wanneer kan worden aangetoond dat het binnenniveau lager is dan deze grenswaarde, is er sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Wet Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). Deze regeling, die ook wel de Wet luchtkwaliteit wordt genoemd, is op 15 november 2007 in werking getreden.

Met de wetswijziging is tevens het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) van kracht geworden. In dit Besluit is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Volgens het Besluit NIBM is dit het geval als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel PM10 als NO2 niet meer bedraagt dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt overeen met een maximale toename van 0,4 $\mu g/m^3$ voor de concentraties PM10 en NO2.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Tijdens de productie, de opslag, gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf 1 april 2004 bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met externe veiligheid. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering boven of onder deze waarde verantwoorden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico is daarbij ijkpunt bij de beoordeling van de omvang. Overheden moeten bij de verantwoording aspecten zoals zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, mogelijke alternatieven, beheersmaatregelen en maatschappelijke kosten en baten meenemen.

4 HET PLANVOORNEMEN

4.1 Gebouwen

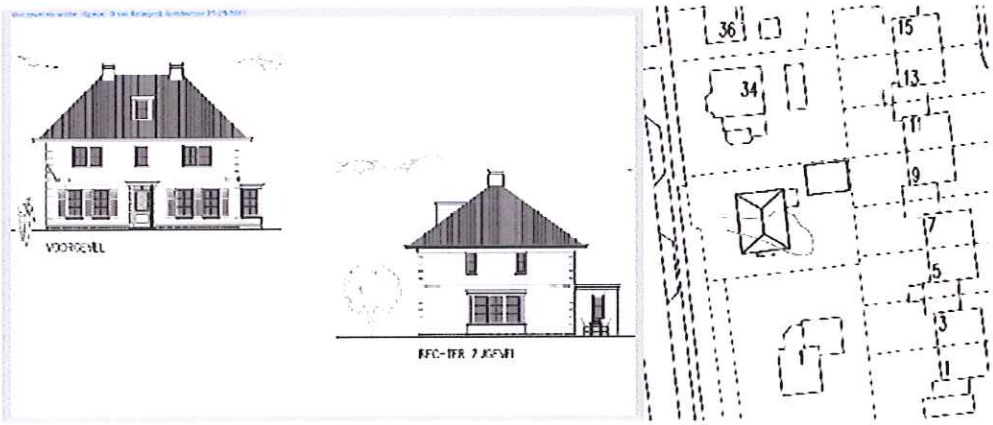
De eigenaar wil op het plangebied een vrijstaande woning met garage realiseren. Zie afbeelding 4.1 De woning wordt twee bouwlagen met kap. De woning krijgt aan de achterzijde een bijkeuken. De nokhoogte van de nieuwe woning is 9,47 m en de goothoogte is 5,70 m. De inhoud van de woning is circa 765 m³. In de bijlage is een gedetailleerde tekening van de woning en garage opgenomen.

4.2 Verkeer en parkeren

Op het plangebied worden twee parkeerplaatsen aangelegd. Het voornemen leidt niet tot extra parkeerdruk in de omgeving.

4.3 Oppervlaktewater

Om het plan te realiseren wordt de poel gedempt. Het planvoornemen is om de C-watergang langs de Dreef te vergroten met 41 m².



Afbeelding 4.1: bouwplan en situering nieuwbouw

5 ONDERZOEKSRESULTATEN

5.1 Inleiding

In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan is het wettelijk verplicht een aantal onderzoeken uit te voeren. In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de resultaten van het archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, de natuurtoets, de watertoets en overige milieuaspecten.

5.2 Archeologisch onderzoek

Archeologische verwachtingen

"Synthegra heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd op een terrein aan de Dreef. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het onderzoeksrapport (Synthegra. S090173) maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

De onderzoeksresultaten bevestigen de hoge verwachting voor het plangebied om archeologische resten aan te treffen vanaf de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd, waarbij het accent vermoedelijk zal liggen op de vroege en late middeleeuwen. De lage verwachting vanaf het laat-paleolithicum tot en met de ijzertijd blijft gehandhaafd. Op grond van de resultaten van het onderzoek is voor het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd.

Proefsleuvenonderzoek

Het doel van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting, die gebaseerd is op het bureau- en booronderzoek. Dit omvat het vaststellen van de aan- of afwezigheid, de aard, het karakter, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden. Het onderzoeksrapport (Synthegra S090379) maakt als bijlage deel uit van dit onderzoek, hieronder volgt de samenvatting en het selectie-advies.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat binnen het plangebied naast grote verstoringen een intacte stratigrafie aanwezig is, gerelateerd aan de oude woongrond. Uit het vondstmateriaal blijkt dat het begin van de ophoging moet worden geplaatst vanaf de 14e eeuw. Naast de stratigrafie van de oude woongrond zijn twee kuilen en een aantal baksteenconcentraties aangetroffen. Vanwege de geringe oppervlakte, het ontbreken van structuren en de grote verstoringen in het plangebied zijn de aangetroffen archeologische resten als niet behoudenswaardig geclassificeerd. Op grond van deze resultaten wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Conclusie
Op 17 mei 2010 is door de gemeente Neerijen het archeologisch onderzoek inclusief sleuvenonderzoek van Synthegra goedgekeurd. Zie bijlage. Doordat het plan van Wigmans een woning betreft zonder kelder, is er sprake van minder bodemingreep dan bij het eerdere plan van Harshagen, waarbij de gehele woning onderkelderd zou worden. Door de minder bodemverstorende activiteiten op het plangebied, blijft de conclusie om geen verder archeologisch onderzoek te verlangen, in stand. Indien er tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan, worden deze door initiatiefnemer gemeld aan het bevoegd gezag.

5.3 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Quick- scan
In het gebied is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om, door middel van een veldonderzoek en een aanvullend bronnenonderzoek, vast te stellen of er wettelijk beschermde flora- en faunasoorten in het plangebied voorkomen. Vervolgens wordt nagegaan wat de effecten van de voorgenomen plannen hierop zullen zijn en hoe deze effecten zich verhouden tot de (inter-) nationale natuurwetgeving. Indien er beschermde soorten in het plangebied voorkomen, wordt tenslotte geadviseerd op welke wijze hiervoor beschermende maatregelen noodzakelijk zijn en op welke wijze deze kunnen worden gerealiseerd. Het onderzoek is uitgevoerd door HSRO. Hieronder volgt een samenvatting en de conclusie. Het volledige rapport maakt als bijlage deel uit van de toelichting.

Conclusie quickscan

De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingswet. De wet draait niet om het beschermen van individuele organismen, maar om de duurzame instandhouding van soorten. In het voornemen wordt de groeiplaats van waterdrieblad aangetast (Menyanthes trifolia; tabel 2). Het planvoornemen en verplaatsingsplan van het waterdrieblad heeft geen negatieve effecten op het behoud van de populatie. Voor uitvoering van het planvoornemen is voor deze soort geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Naast waterdrieblad komen er in het plangebied alleen algemeen beschermde flora- en faunasoorten voor. Deze soorten genieten een algemene vrijstelling (soorten van tabel 1 Flora en Faunawet) van schade als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Het plangebied ligt ten noorden van de door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal". Gezien de afstand (circa 300 meter) tussen dit beschermde gebied en het plangebied, de locatie midden in het dorp Haaften en de aard van de ingreep, doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet nodig.

Conclusie aanvulling

Naar aanleiding van het gewijzigde plan van A. Wigmans is er door ir. J. van Mil van HSRO een aanvulling op de quickscan natuurwaarden opgesteld. Bij het dempen van de poel en het maken van nieuw water, worden nieuwe taluds aangelegd en ontstaat een nieuwe groeiplaats voor waterdrieblad. Initiatiefnemer neemt de algemene zorgplicht in acht en neemt de aanbevelingen van brief met kenmerk 2011-12-01JvM over.

5.4 Water

De poel wordt gedempt en wordt binnen het plangebied als nieuw oppervlaktewater gecompenseerd. Het plangebied is circa 609 m2 groot. Momenteel is op het plangebied geen verhard oppervlak aanwezig. De toename verhard oppervlak is circa 300 m2. Formeel stelt het waterschap dat er geen waterbergingscompensatie hoeft te worden aangebracht, omdat de toename onder 500 m2 blijft. Het voornemen kan daarmee onder het afkoppelingsbeleid van de gemeente Neerijnen vallen. Het planvoornemen houdt in het dempen van circa 55 m2 watergang op het plangebied. Dit betreft de huidige grotendeels dichtgegroeide vijver/poel. De waterstand in deze vijver/poel is de afgelopen 30 jaar door een keerwand en een waterpuls in stand gehouden. Het waterniveau in de sloot (vóór de keerwand) wordt op een niveauhoogte gehouden door de overstort op ongeveer 150 meter ten zuiden van het plangebied. Bij het opheffen van de keerwand zou de vijver altijd droog staan. Er is overleg gevoerd met de gemeente en het waterschap hoe om te gaan met het water. Daartoe is een voorstel gedaan op 28 oktober 2011, zie bijlage 9.7.

Het waterschap heeft op 9 november 2011 besloten, akkoord te gaan met het planvoornemen, op voorwaarde dat binnen het plangebied:

- 41 m2 water teruggegraven wordt,
- alle kunstmatige constructies (pompen, stuwen en dergelijke) uit de watergang door initiatiefnemer worden verwijderd. De watergang krijgt zijn natuurlijk variatie in waterstanden (kenmerkend voor dit gebied) terug.

De sloot voor aan de weg is een C watergang, die verlengd en verbreed wordt. De verbrede watergang is op de verbeelding aangegeven. Na het dempen van de vijver/poel wordt er drainage aangelegd voor een goede afwatering van het terrein.

Vuilwater
De afvoer van vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.

De gemeente Neerijnen kan instemmen met het bovenstaande. Het plan is niet verstorend voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. De uitvoering en de uitvoerbaarheid van het plan zijn dan ook, wat het behoud van de waterhuishouding betreft, gewaarborgd.

5.5 Parkeren

Op het plangebied is voldoende ruimte om te parkeren. Naast de woning wordt een oprit aangelegd waar parkeren mogelijk is. Er zijn twee parkeerplaatsen. Dit is volgens het gemeentelijk parkeerbeleid voldoende.

5.6 Geluid

Het plangebied ligt in een 30 km-zone. Het betreft een rustige weg waarlangs voornamelijk vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijvigheid liggen. Gezien de geringe intensiteit en lage snelheden kan op grond van de bestaande situatie worden geconcludeerd dat voorkeurs grenswaarde van 48 dB niet overschreden zal worden. Door het woningbouwplan Dreef 32a verandert de verkeersintensiteit niet of nauwelijks. Daarnaast zijn geen andere omstandigheden aanwezig die een nader akoestisch onderzoek rechtvaardigen. Er kan hierdoor worden vastgesteld dat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmeringen opwerpt voor de ontwikkeling van het planvoornemen. Er wordt bij de Wabo-aanvraag-bouwen, voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

5.7 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren.

Schalm bv. bodem en milieu heeft in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Doel van het onderzoek was te onderzoeken of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is die belemmerend kan zijn voor de beoogde nieuwbouw op het plangebied. Door middel van steekproeven is onderzocht of de gesteldheid van de bodem belemmerend was voor het gebruik en/of bedreigend voor de volksgezondheid. Het volledige rapport (CvS/09-1025) is als bijlage toegevoegd. De conclusie van het onderzoek is: "Tegen de voorgenomen nieuwbouw zijn op basis van de resultaten, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aanwezig."

5.8 Luchtkwaliteit

In de kern van Haaften bevinden zich geen gebieden waar zich (dreigende) overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen voordoen. In het hele gebied wordt voldaan aan de normen.

Volgens de Handreiking "Niet in betekenende mate bijdrage (NIBM)" hoeft er geen luchtkwaliteitsberekening gemaakt te worden indien een project geen gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Bijvoorbeeld als een project niet leidt tot (een toename van) verkeersbewegingen of (een toename van) relevante emissies. Aangezien het hier om een reeds vergunde woningmogelijkheid gaat, waarbij alleen de architectuur wijzigt is dit het geval.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. De wettelijke normen voor de meest risicovolle bedrijven en de omgeving daarvan is opgenomen in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor de omgeving van buisleidingen is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) van toepassing. Tenslotte is toetsingskader voor de omgeving van transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2010). Laatstgenoemde circulaire zal in 2012 worden vervangen door het 'Besluit transport externe veiligheid' (Btev).

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen

conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen
Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt van Bevi-bedrijven. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege een Bevi-bedrijf. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Het plangebied ligt ook ruimschoots buiten de meest relevante toetsingszone voor beoordeling van het groepsrisico (200 meter) vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Bovendien is er geen sprake van grootschalige ontwikkelingen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen
Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie
Het plangebied of de nieuwe bestemming ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Zonering omliggende bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal centrumfuncties aanwezig. Met inachtneming van de relevante milieuregelgeving en VNG-brochure Bedrijven en Milieu-zonering zijn deze functies geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

Afbeelding 5.1: Tegenover het plangebied gelegen kantoorpanden en woon/werkpand

Het dichtsbijzijnde bedrijventerrein is Kerkewaard op 222 m afstand. Binnen één km afstand liggen geen provinciale inrichtingen met een milieuvergunning.

Agrarische bedrijven
Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. In opdracht van gemeente Neerijnen is door MWH B.V. een rapportage opgesteld waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen ook als zeer goed is te classificeren. Met betrekking tot de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat deze geen invloed hebben op de locatie.

5.11 Motivering medewerking

De eigenaar wil op het plangebied (Dreef 32a te Haaften) een vrijstaande woning met garage bouwen. De woning past goed in het straatbeeld. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is te lezen dat er vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren of belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het planvoornemen. Het plan heeft geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden. De benodigde parkeerplaatsen worden op het plangebied gerealiseerd. Een uitgevoerd proefsleuvenonderzoek heeft geen belemmerende informatie aan het licht gebracht aangaande mogelijke archeologische vondsten. De op het plangebied gelegen waterpartij wordt gedempt en binnen het plangebied gecompenseerd.

Het plan past als inbreidingslocatie in de kern van Haaften en is niet in strijd met de wet- en regelgeving. Het plan is economisch haalbaar en omvat geen risico's voor overheden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in het bestemmingsplan, verbeelding en regels. In dit geval zijn de regels exact gelijk aan het omliggende bestemmingsplan Kern Haaften.

Wat is een bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het is een instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid en is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar is belangrijk voor een goede interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De toelichting gaat in op de noodzaak, de onderzoeken en het beleid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet los van andere wetten en regels. Vandaar dat in de toelichting van een bestemmingsplan ook de ecologische, economische, milieu-hygiënische en juridische haalbaarheid moet worden aangetoond.

De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in samenhang worden toegepast. De verbeelding is een kaart van de gronden met bestemmingsvlakken. De bestemmingen zijn gekoppeld aan bijbehorende regels. In de regels staan bepalingen voor gebruik, bebouwing en het verrichten van werken. De regels zijn mede bepalend voor het verlenen van vergunningen in het kader van de WABO. De WABO combineert wet- en regelgeving op het gebied van Milieubeheer, Bouwverordening, Woningwet en Monumentenwet. Dit bestemmingsplan heeft daarnaast ook een belangrijke relatie met wetgeving op het gebied van natuur, water en ontgrondingen.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden op twee manieren aangeven:
- Via een (enkel)bestemming. Met de bestemming wordt aangegeven voor welke gebruiksdoelen of functies de betreffende gronden mogen worden aangewend. Deze functies zijn in de zogenaamde bestemmingsregels vastgelegd.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming wordt aan gronden toegekend naast de daarvoor aangegeven (enkel)bestemming, zodat voor dezelfde gronden meerdere bestemmingen naast elkaar kunnen gelden. In de bijbehorende bestemmingsregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de beide bestemmingen aangegeven. Ook worden in de bestemmingsregels bij de dubbelbestemming vaak extra bepalingen ter aanvulling of beperking op/van de gebruiks- of bouwmogelijkheden van de (enkel)bestemming opgenomen.
- Aanvullend op de bestemmingen worden 'aanduidingen' gebruikt. Er bestaan twee soorten aanduidingen: gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen. Met een functieaanduiding gaat het meestal om een specificatie van de gebruiksmogelijkheden binnen een bepaalde bestemming of een gedeelte daarvan. Bij een gebiedsaanduiding, die vaak een gebied met meerdere bestemmingen beslaat, gaat het vaak om een bescherming van specifieke,veelal sectorale belangen. Er worden ook gebruiksdoelen mee aangeduid die zich over meerdere bestemmingen uitstrekken en niet met elk van de bijbehorende bestemmingen apart een functionele relatie hebben. Bij een aanduiding worden regels opgenomen gericht op de specifieke functieaanduiding (bijv. een maximale oppervlaktemaat) dan wel gericht op specifieke, te beschermen waarden of belangen binnen een gebiedsaanduiding.

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is opgesteld conform de SVBP 2008.

6.2 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Er is qua methodiek aansluiting gezocht bij andere actuele bestemmingsplannen in de gemeente Neerijnen. De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent in beginsel een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die in relatie tot een bestemming mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels en procedureregels.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn overgangs- en een slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Wonen, Tuin, Water en Waarde-Archeologie 1.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Bedrijven aan huis en detailhandel, in bijgebouwen bij woningen, zijn slechts toegestaan voor zover ze als zodanig zijn aangeduid. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is een omgevingsvergunning voor het afwijken opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd voor erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers ten behoeve van de aangrenzende erkers. De bebouwingsregels hiervoor en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Water

De 41 m2 uitbreiding van de C-watergang aan de voorzijde op het plangebied krijgt de bestemming 'Water'. De voor Water aangewezen gronden zijn met name bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterberging. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In gevallen waarin een omgevingsvergunning voor het afwijken of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden is vereist, geeft het bevoegd gezag (op basis van advies van de archeologisch deskundige) aan of zij Inventariserend Veldonderzoek noodzakelijk achten (en zo ja op welke wijze). Dit is afhankelijk van de aard van de voorgestelde bodemingreep en van de specifieke archeologische vraagstelling die voor de locatie geldt. Als aanvullend onderzoek noodzakelijk is, wordt op basis van de resultaten daarvan beoordeeld of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen aan het verlenen van omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden. Die voorwaarden kunnen zijn: planaanpassing, het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan. De kosten van archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.

7 ECONOMISCHE ASPECTEN

7.1 Plantoetsing en handhaving

Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich door heldere planregels en concreet toepasbaar handhavingsbeleid. Handhaving van regels is van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de Dreef 32a spelen handhavingsmogelijkheden geen belangrijke rol.

7.2 Planschade

(Rechts)personen die aantoonbaar, als gevolg van het bepaalde in dit bestemmingsplan, inkomensderving of waardedaling van onroerende zaken gaan ervaren kunnen recht hebben op planschade. De gemeenteraad en de rechter kunnen dit, op aanvraag en na beoordeling door deskundigen, toekennen. De tegemoetkoming kan overigens ook op andere wijze geregeld worden.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van een vrijstaande woning Dreef 32a is een initiatief van A. Wigmans. De totale kosten van dit plan komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Kosten voor eventuele tegemoetkoming in planschade welke door de gemeente gemaakt worden, indien hiertoe verzoeken worden ingediend en worden toegekend, zullen middels een planschadeverhaalsovereenkomst op initiatiefnemer worden verhaald. Voor de gemeente is het kostenverhaal op deze wijze voldoende verzekerd en is het in procedure brengen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening staat dat een ontwerpbestemmingsplan vergezeld dient te gaan met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

8.2 Voortraject

Dit bestemmingsplan is een vervolg van een reeds afgeronde artikel 19 lid 2 procedure WRO. Indertijd zijn door de twee directe buren zienswijzen ingediend tegen de moderne architectuur. Deze zienswijzen zijn indertijd ongegrond verklaard. De nieuwe initiatiefnemer heeft over het nieuwe plan, samen met zijn ontwerper, overleg gevoerd met deze twee buren.

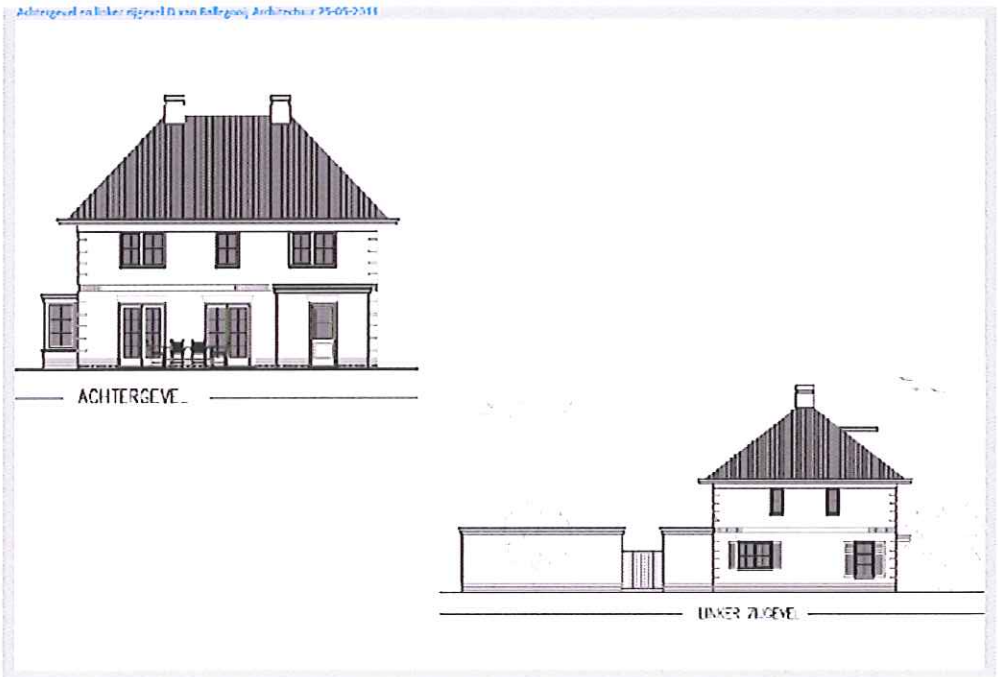
8.3 Inspraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. De formele procedure (ex artikel 3.8 Wro) met betrekking tot vaststelling van dit bestemmingsplan wordt opgestart, door het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken. Gedurende deze periode kunnen inspraakreacties (zienswijzen) worden ingediend. In dezelfde periode wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak en het overleg opgenomen of worden de resultaten van de formele juridische procedure beschreven in een separate nota.

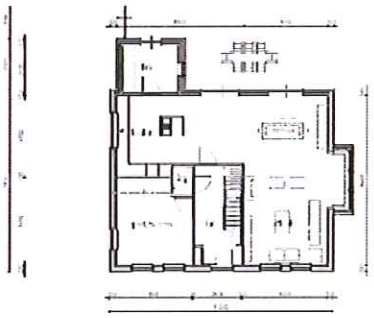
9 BIJLAGEN

9.1 Ontwerptekeningen D. van Ballegooij gew. 24 mei 2011 kenmerk 11997-01
9.2 Bodemonderzoek Schalm bv 25 mei 2009 kenmerk 09-1025
9.3 Archeologisch onderzoek Synthegra 15 mei 2009 kenmerk S090173
9.4 Sleuvenonderzoek Synthegra 4 januari 2010 kenmerk S090379
9.5 Natuurwaardenonderzoek HSRO maart 2010
9.6 Brief Aanvulling quickscan natuurwaarden HSRO 1 december 2011
9.7 Watercompensatie D. van Ballegooij tekening 28-10-2011 kenmerk 11997-wsrl
9.8 Gemeentebrief 06/09979-3065 inzake archeologie 17 mei 2010

Bijlage Ontwerptekeningen D. van Ballegooij gew. 24 mei 2011 kenmerk 11997-01



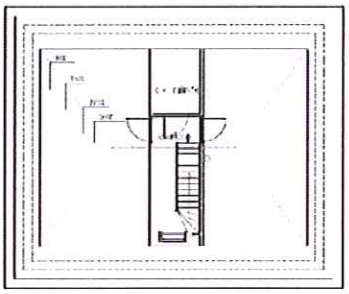
Plattegrond begane grond en verdieping : D.van Ballegooij Architectuur 25-09-2011



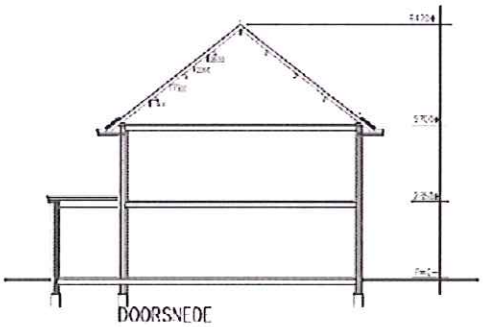
BEGANEGROND

VERDIEPING

Plattegrond zolder en doorsnede. D.van Ballegooij Architectuur 25-09-2011

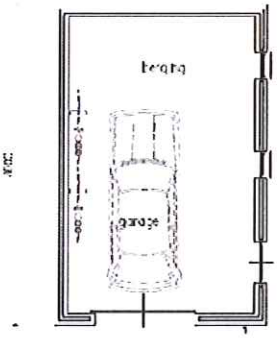


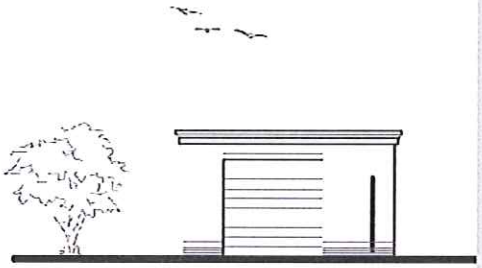
ZOLDER



DOORSNEDE

Berging/garage. D.van Dellegocij Architectuur 25-05-2011





VOORGEVEL

Bijlage Bodemonderzoek Schalm bv 25 mei 2009 kenmerk 09-1025

Bijlage Archeologisch onderzoek Synthegra 15 mei 2009 kenmerk S090173

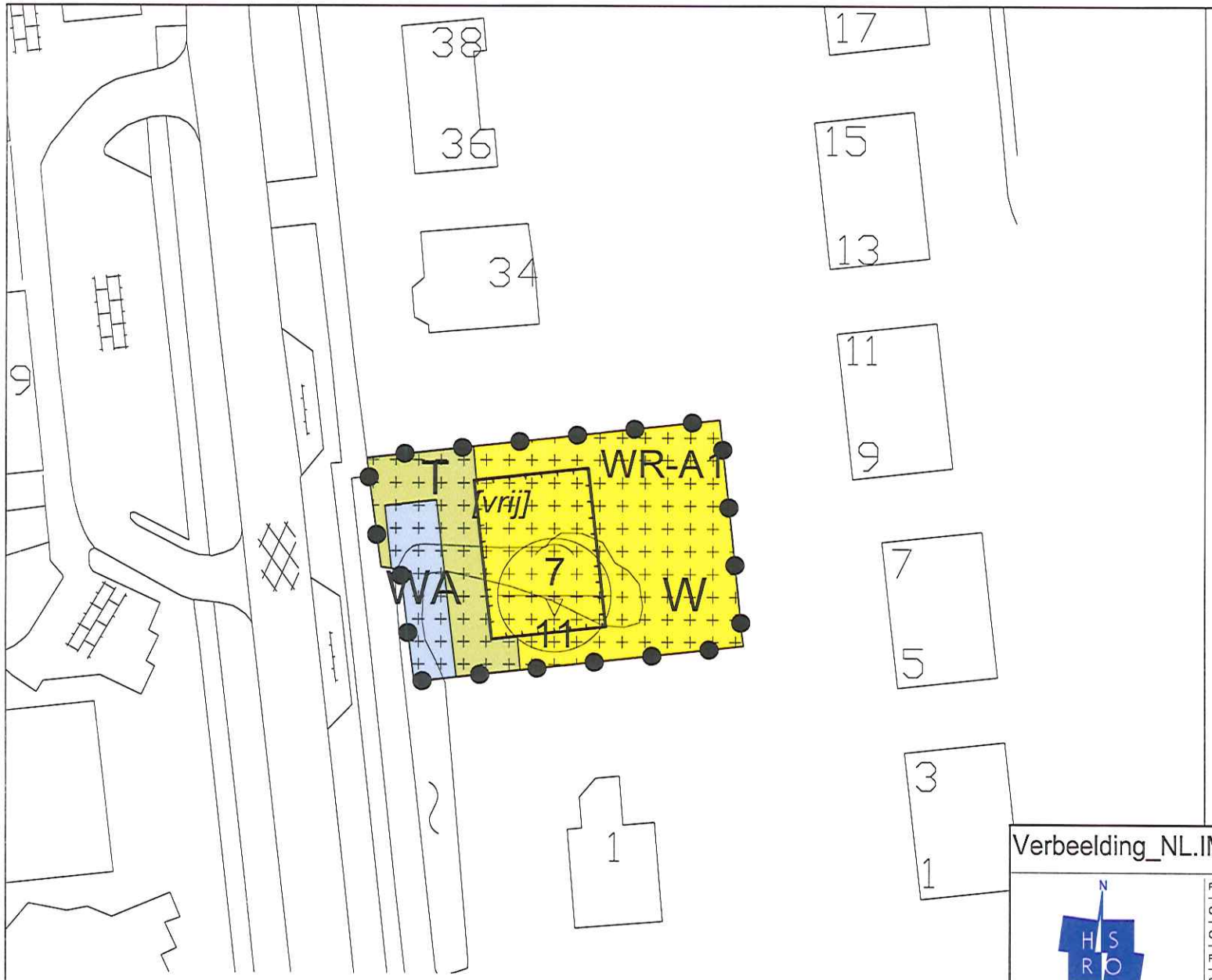
Bijlage Sleuvenonderzoek Synthegra 4 januari 2010 kenmerk S090379

Bijlage Natuurwaardenonderzoek HSRO maart 2010

Bijlage Brief Aanvulling quickscan natuurwaarden HSRO 1 december 2011

Bijlage Watercompensatie D. van Ballegooij tekening 28-10-2011 kenmerk 11997-wsrl

Bijlage Gemeentebrief 06/09979-3065 inzake archeologie 17 mei 2010



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

T — Tuin

WA — Water

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

[vrij] — Vrijstaand

Maatvoeringen

7/11 — Maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring

GBKN-ondergrond

Verbeelding_NL.IMRO.0304.BPhaadreefxx-1102

HOOGSTRAAT 1
6654 BA AFFERDEN
TEL. 0487-542906
FAX. 0487-542905
INFO@HSRO.NL
WWW.HSRO.NL

PROJECT	Haaften Dreef (naast 34)
OPDRACHTGEVER	Dhr. Wigmans
GETEKEND	N.J.A. vd Heijkant
PAPIERMAAT	A4 (210x297mm)
SCHAAL	1 : 500
MAATEENHEID	Meter
DATUM	2011-11-24
CONTACTPERSOON	J.A.W. v Lierop
TEKENING NUMMER	NL.IMRO.0304.BPhaadreefxx-1102

Regels

Analoge regels

NL.IMRO.0304.BPhaadreef32a-1102

De digitale verbeelding vormt samen met de digitale regels
het juridische kader van het bestemmingsplan

'Dreef 32a, Haaften'

Zie hiervoor www.ruimtelijkeplannen.nl

Inhoud regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Tuin	11
3.1.	Bestemmingsomschrijving	11
3.2.	Bouwregels	11
Artikel 4	Water	12
4.1.	Bestemmingsomschrijving	12
4.2.	Bouwregels	12
Artikel 5	Wonen	12
5.1.	Bestemmingsomschrijving	12
5.2.	Bouwregels	12
5.3.	Hoofdgebouwen	12
5.4.	Afwijking van de bouwregels	14
5.5.	Specifieke gebruiksregels	14
5.6.	Afwijking van de gebruiksregels	15
Artikel 6	Waarde – Archeologie 1	15
6.1.	Bestemmingsomschrijving	15
6.2.	Bouwregels	15
6.3.	Omgevingsvergunning	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
8.1.	Maatvoering	17
8.2.	Bebouwingspercentages	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	18
10.1.	Algemeen	18
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	19
11.1.	Waarde - Archeologie	19
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**20**
Artikel 12	Overgangsrecht	20
12.1.	Overgangsrecht bouwwerken	20
12.2.	Overgangsrecht gebruik	20
Artikel 13	Slotregel	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan 'Dreef 32a, Haaften' van de gemeente Neerijnen;

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPhaadreef32a-1102 met de bijbehorende regels en bijlagen;

---

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

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.

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

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

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

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

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 planregels aangegeven percentage, dat de

grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

horecabedrijf:
een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.

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.

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

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.

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).

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.

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

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.

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.

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

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

woonruimte:
een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

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

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, 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.

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.

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 Tuin

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. uinen, 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.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen
Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
a. De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
b. De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
c. De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
   1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
   2. kinderspeelwerktuigen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
   3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.
b. Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
   1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
   2. overig tuinmeubilair (zoals genoemd in de Woningwet), waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
   3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 4 Water

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede daaraan ondergeschikt:
c. groenvoorzieningen.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Wonen

5.1. 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.

5.2. Bouwregels

5.3. Hoofdgebouwen

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

5.3.1. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
c. Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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 aanbouw of aangebouwd bijgebouw 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 m.
i. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
   2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
   3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

5.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

5.4. Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b, voor bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:
   1. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
   2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
   3. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
   4. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
   5. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
   6. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
   7. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
b. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder e voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. Er mag geen tweede bouwlaag ontstaan.
   2. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.
c. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
   1. 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
   2. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
   3. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
   4. 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².
d. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder h voor een afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

5.5. Specifieke gebruiksregels

5.5.1. Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. Detailhandel is niet toegestaan.
d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.6. Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte 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 6 Waarde – Archeologie 1

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

6.2. Bouwregels

a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of 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 een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde onder a is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Een omgevingsvergunning, zoals in sub b bedoeld, is niet vereist, indien:
   1. Op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
   2. et 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 100 m² en minder diep dan 50 cm.
d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b, 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 verbonden aan de omgevingsvergunning.
e. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

6.3. Omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
   2. het verlagen van het waterpeil;
   3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
   4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.

b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
   1. Het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
   3. de werken en werkzaamheden:
      - 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 ontgrondingvergunning;
   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 verlening van de omgevingsvergunning 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 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1. Maatvoering

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

8.2. 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 9 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1. Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
   1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
   2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m3 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1. Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', '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;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1. Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.

12.2. Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan, 'Dreef 32a,Haaften', gemeente Neerijnen

....

HOOGSTRAAT 1

6654 BA AFFERDEN (GLD)

WWW.HSRO.NL

INFO@HSRO.NL

TEL. 0487 - 542906

FAX. 0487 - 542905