bestemmingsplan

BUITENGEBIED NEERIJNEN, HERZIENING MARIJKESTRAAT 14

t.b.v. vaststelling 25 november 2016

BUREAUVERKUYLEN

bestemmingsplan

BUITENGEBIED NEERIJNEN, HERZIENING MARIJKESTRAAT 14

documentstatus	t.b.v. vaststelling
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0304.BPbgMarijkest14Hft-
IMRO-publicatieversie	1603
datum	25 november 2016
projectnummer	24214008B
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**13**
2.1	Wijdere omgeving	13
2.2	Directe omgeving	13
2.3	Plangebied	15
Hoofdstuk 3	**Plan**	**17**
3.1	Beschrijving bedrijfsactiviteiten	17
3.2	Ontwikkelingen bedrijfsterrein	17
3.3	Verkeer en parkeren	18
3.4	Landschappelijke inpassing	19
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**21**
4.1	Nationaal niveau	21
4.2	Provinciaal niveau	22
4.3	Gemeentelijk niveau	23
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**25**
5.1	Milieu	25
5.2	Waarden	33
5.3	Waterparagraaf	35
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**39**
6.1	Behoefte	39
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	39
6.3	Conclusie	40
Hoofdstuk 7	**Juridische aspecten**	**41**
7.1	Algemeen	41
7.2	Planregels	42
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**45**
8.1	Inspraak	45
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	45

Bijlagen bij de toelichting **47**
Bijlage 1 **Bestaande toestand en situering bouwplan** **47**
Bijlage 2 **Erfinrichtingsplan** **47**
Bijlage 3 **Historisch bodemonderzoek** **47**
Bijlage 4 **Onderzoek geurhinder veehouderijen** **47**
Bijlage 5 **Onderzoek beschermde flora en fauna** **47**
Bijlage 6 **Nota beantwoording inspraak en vooroverleg** **47**
Bijlage 7 **Nota beantwoording zienswijze en vooroverleg** **47**

Regels **49**
Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **51**
Artikel 1 Begrippen 51
Artikel 2 Wijze van meten 56
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **59**
Artikel 3 Bedrijf 59
Artikel 4 Groen - Landschapselement 64
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 67
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 70
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **73**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 73
Artikel 8 Algemene bouwregels 74
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 75
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 76
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 78
Artikel 12 Overige regels 79
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **81**
Artikel 13 Overgangsrecht 81
Artikel 14 Slotregel 82

Vaststellingsbesluit [P.M] **83**

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, herziening Marijkestraat 14" van de gemeente Neerijnen.

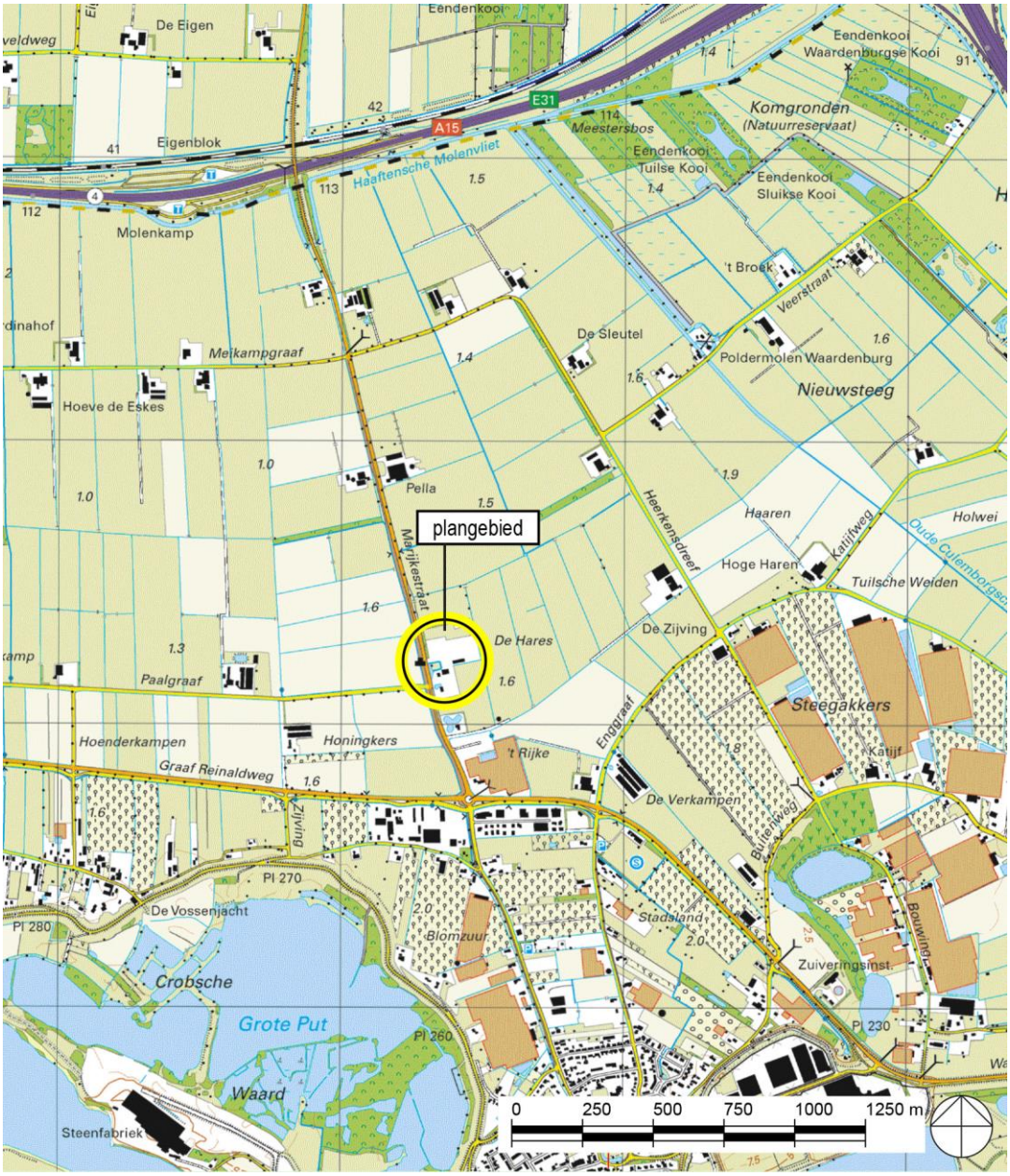
1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Marijkestraat 14 te Haaften is het bedrijf Henk Vlot Transport (hierna: Henk Vlot) gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het vervoer van zeecontainers. Het huidige bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van circa 6 hectare. Daarop staan circa 1130 m² bedrijfsgebouwen.

Het bedrijf wenst een bestaand gebouw van circa 400 m² te vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 1000 m². Daarmee wordt de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen circa 1750 m².
Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" staat ter plaatse maximaal 1130 m² bedrijfsgebouwen toe. Het initiatief kan derhalve niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dat is de reden voor het doorlopen van een bestemmingsplanherziening.

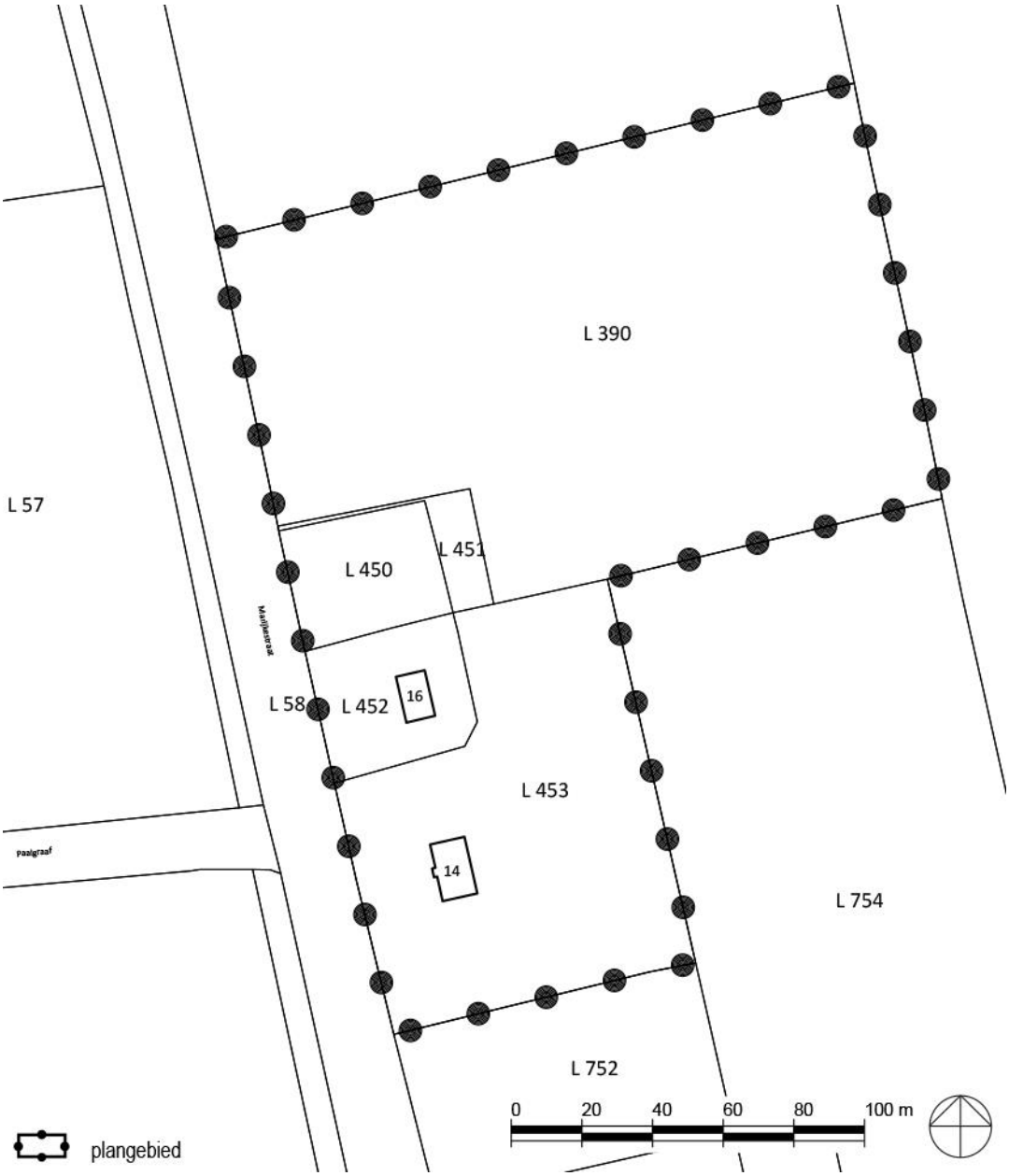
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



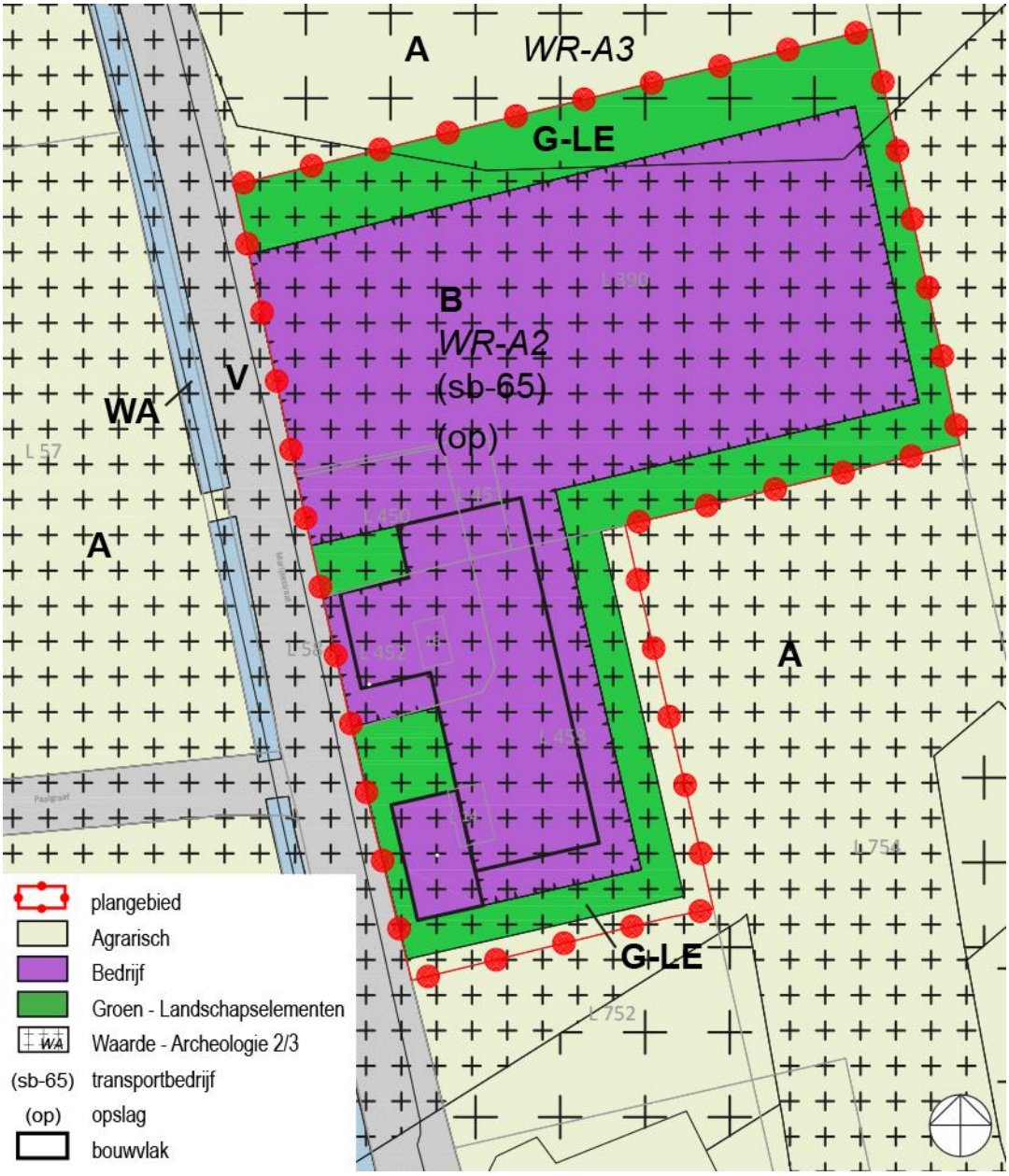
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Haaften, sectie L, nummers 390, 450, 451, 452 en 453. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3,2 hectare. De gronden zijn eigendom van Henk Vlot Transport BV.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2014.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het bedrijfsterrein van Henk Vlot heeft de bestemming 'Bedrijf". Ter plaatse zijn toegestaan een transportbedrijf, de opslag van containers en kantoor. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag maximaal 1130 m² bedragen. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan.
Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte niet meer dan 11 meter.

De bestemming 'Bedrijf' is omgeven door de bestemming 'Groen - Landschapselement', onder meer bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van groen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
Langs de Marijkestraat hebben delen van het bedrijfsterrein ook deze groenbestemming gekregen. De ligging hiervan komt echter niet volledig overeen met de bestaande situatie, zie ook paragraaf 2.3.

Enkele gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch', bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten.

Binnen het gehele plangebied geldt een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. De meest noordelijke strook heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', waarin is bepaald dat bodemingrepen dieper dan 50 cm én met een oppervlakte van meer dan 5000 m² moeten worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek. Het overige deel van het plangebied ligt binnen 'Waarde - Archeologie 2', met een verplichting tot onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m².

Tot slot ligt het gehele plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - open landschap'.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de wijdere en directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

2.1 Wijdere omgeving

Het plangebied ligt in het rivierenlandschap tussen Waal en Linge. Kenmerkend zijn de ligging van de dorpen langs de dijken van de rivieren en het tussenliggende agrarische landschap van open velden met nauwelijks opgaande begroeiing. Agrarische bedrijven (voornamelijk melkveehouderijen) liggen verspreid langs rechte wegen. (Glas)tuinbouw is geconcentreerd in de oude meanders van de Waal. Het bedrijfsperceel van Henk Vlot ligt in het open landschap.

De hoofdverkeersstructuur voor deze regio wordt gevormd door de rijkswegen A2 en A15. De Graaf Reinaldweg [N830] is onderdeel van een secundaire structuur van 'dorpenverbindingswegen'. De Marijkestraat is een zijweg van de Graaf Reinaldweg. Hoewel de ligging van het transportbedrijf niet optimaal is - de aansluitingen op het rijkswegennet liggen op enige afstand - hoeven er geen woonkernen doorkruist te worden om de rijkswegen te bereiken.

2.2 Directe omgeving

De bestaande situatie van het plangebied in zijn directe omgeving is opgenomen als bijlage 1. Zie ook navolgende foto's.

Zoals vermeld ligt het plangebied in het open agrarische landschap. Het heeft daarin een vrij solitaire ligging. De afstand tot de buren aan de noordzijde bedraagt ruim 500 meter. Aan de zuidzijde liggen op kortere afstand enkele woningen en kleinschalige bedrijvigheid (opslag aannemersbedrijf).

Het bedrijfsterrein wordt omsloten en doorkruist door enkele B- en C-watergangen. Aan de overzijde van de Marijkestraat ligt een A-watergang.

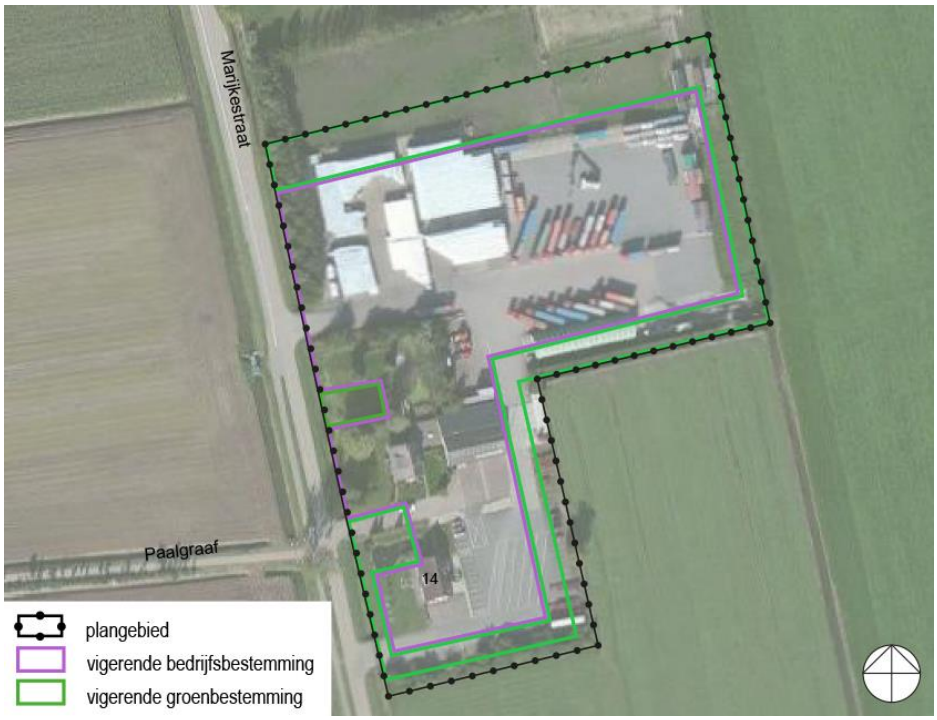
2.3 Plangebied

Het plangebied omvat het bedrijfsterrein van Henk Vlot. Het bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van circa 3,2 hectare en bestaat uit in twee delen.

Het zuidelijke deel bevat het merendeel van de bebouwing, bestaande uit een kantoorgebouw, een werkplaats en de bedrijfswoning. De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing in dit deel van het bedrijfsterrein bedraagt 730 m². Het onbebouwde deel wordt gebruikt voor het rangeren en parkeren van de vrachtwagens en personenauto's.
Het noordelijke deel wordt voornamelijk gebruikt voor de op- en overslag van goederen. Aan de westzijde ligt een palletveld, aan de oostzijde betreft het een containerveld. In dit deel staat tevens een romneyloods (400 m²) die deels gebruikt wordt als werkplaats en deels voor opslag.

Thans is de landschappelijke inpassing beperkt. Aan de zijde van de Marijkestraat is sprake van ruime groensingels en een tuininrichting nabij de bedrijfswoning en het kantoor, hetgeen een zeer ordentelijke aanblik geeft. Aan de overige zijden staat beperkt opgaand groen.

N.B. De vigerende bestemmingen corresponderen niet volledig met de feitelijke situatie, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Voorliggend bestemmingsplan vormt tevens een aanpassing hiervan.



HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het feitelijke bouwplan opgenomen.

3.1 Beschrijving bedrijfsactiviteiten

Het bedrijf Henk Vlot Transport BV is in 1973 opgericht door de naamgever Henk Vlot. De bedrijfsactiviteiten begonnen kleinschalig vanuit zijn woonhuis aan de Plutolaan te Nieuw-Lekkerland. In 1997 zijn de percelen aan de Marijkestraat verworven. Hier waren voorheen een bouwbedrijf en een agrarisch bedrijf gevestigd. Zo ontstond het huidige bedrijfsterrein van circa 3,2 hectare.

De hoofdactiviteit van het bedrijf bestaat uit het transporteren van (zee)containers door geheel West-Europa. Het bedrijf beschikt over 35 eigen vrachtwagens met trailer. Op het bedrijfsterrein vindt voorts de op- en overslag van de containers plaats, alsmede de opslag van goederen op pallets. Het bedrijf verzorgt het onderhoud van de vrachtwagens en ander materieel zelf.

Henk Vlot heeft ongeveer 50 werknemers in dienst, waarvan 37 chauffeurs en 13 overige werknemers (van kantoorpersoneel tot onderhoudsmedewerkers). Het bedrijf zal onder de huidige marktomstandigheden in de komende jaren uitgroeien naar 60 werknemers.

3.2 Ontwikkelingen bedrijfsterrein

Het onderhoud van de vrachtwagens vindt thans in twee gebouwen op het bedrijfsterrein plaats. Dit leidt tot diverse verkeersbewegingen van het ene naar het andere gebouw, hetgeen onpraktisch is. Bovendien voldoet de huidige situatie niet blijvend aan de eisen die gesteld worden door de keuringsinstanties. Door de onderhoudswerkzaamheden onder te brengen in één gebouw ontstaan optimale werkomstandigheden die aan de huidige eisen voldoen.

Ter plaatse van de romneyloods wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd met een omvang van 50 x 20 meter (1000 m²). Een deel van dit gebouw wordt ingericht als onderhoudswerkplaats. Het overige deel wordt gebruikt voor de opslag van goederen. De goothoogte van het gebouw bedraagt circa 6 meter, de bouwhoogte circa 9 meter. Er is op dit moment nog geen ontwerp beschikbaar. Bijlage 1 bevat een globale situering van het nieuwe gebouw.

Het plan leidt tot een uitbreiding van per saldo 600 m² bedrijfsbebouwing.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Onderstaande tabel bevat het aantal motorvoertuigbewegingen in de bestaande en nieuwe situatie, volgens opgave van Henk Vlot.

type verkeer	bestaand		nieuw	
	per week	gem. per werkdag	per week	gem. per werkdag
vrachtwagens transportbedrijf	250	50	300	60
vrachtwagens opslagterrein	10	2	10	2
personenauto's	75	15	90	18
totaal	335	67	400	80

AANTAL MOTORVOERTUIGEBEWEGINGEN IN DE BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

De CROW Kennisbank geeft meer algemene kencijfers voor de verkeersgeneratie van bedrijven. Voor transportbedrijven in het buitengebied van een niet-stedelijke omgeving bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal 3,9 tot 5,7 motorvoertuigen per 100 m² bvo per etmaal, hetgeen neerkomt op 44 tot 64 motorvoertuigbewegingen in de bestaande situatie (met 1130 m² bvo) en 66 tot 97 motorvoertuigbewegingen in de nieuwe situatie (met 1700 m² bvo). De theorie en de praktijk corresponderen goed met elkaar.

Ontsluiting

Vanaf het plangebied zijn er thans drie ontsluitingen op de Marijkestraat; twee voor het transportbedrijf en het opslagterrein en één voor de bedrijfswoning. De ontsluiting blijft onveranderd.

Parkeren

Met behulp van de CROW Kennisbank is onderstaande parkeerbalans opgesteld.

functie	kencijfer	opp.	benodigd aantal
transportbedrijf	1,05 p.p./100 m² bvo[1)]	1700 m² bvo	18 p.p.
totaal			18 p.p.

1) Uitgegaan is van het gemiddelde aantal bij de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)', niet-stedelijk, buitengebied.

Het plangebied biedt voldoende ruimte om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien.

3.4 Landschappelijke inpassing

Zoals eerder vermeld is de landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein niet volledig. Met name aan de noord-, oost- en zuidzijde is het opgaand groen zeer beperkt, en komt het niet overeen met de groenbestemming van het vigerende bestemmingsplan.
Het plan omvat de aanleg van nieuw groen aan alle zijden van het bedrijfsterrein, met een stevige groensingel rondom het opslagterrein en meer transparant groen rondom het zuidelijke perceeldeel. Een en ander is nader uitgewerkt in het erfinrichtingsplan dat als bijlage 2 is bijgevoegd.

Het plangebied wordt omgeven en doorkruist door een aantal B- en C-watergangen. Het plan omvat geen aanpassing hiervan.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Een toetsing aan het Barro is derhalve niet nodig.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het plan. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren; de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is (trede 1), of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - dat de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Het plan betreft de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw bij een bestaand bedrijf zonder uitbreiding van het bedrijfsterrein. Er is derhalve geen sprake van stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder is niet nodig.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland heeft de provincie haar belangen op het gebied van ruimtelijke ordening, waterkwaliteit, veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu vastgelegd. In de Omgevingsverordening zijn hier regels aan gekoppeld.

De provincie ziet de logistieke sector als een veelbelovende bedrijfstak, mede gezien de strategische ligging van Gelderland. Het Rivierenland is een van de regio's waar de kansen voor een sterk logistiek vestigingsklimaat het grootst zijn.
Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt er in het Rivierenland gestreefd naar een goede omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Het plan omvat de uitbreiding van een bedrijfsgebouw voor een transportbedrijf, nodig voor een goede exploitatie van het bedrijf. Het bouwen gaat gepaard met een landschappelijke inpassing, waardoor de landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast.

Conclusie
Het plan past binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 heeft Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De omgevingsverordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Ten aanzien van solitaire bedrijven in het buitengebied zijn in de Omgevingsverordening geen regels opgenomen. Het plan omvat geen uitbreiding van het bedrijfsterrein, maar uitsluitend de uitbreiding van de bebouwing. Het plan voldoet daarmee aan de regels.

Het plangebied is onderdeel van de zone 'intrekgebied', waarbinnen geen winning van fossiele brandstoffen is toegestaan. Er komt geen energiewinning in voorliggend bestemmingsplan voor.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Visie Wonen en werken

De gemeente Neerijnen heeft de Visie Wonen en werken 2002-2011 vastgesteld. Het doel van de visie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. Anders dan de titel doet vermoeden, is de visie thans nog actueel.

De Visie Wonen en werken 2002-2011 kent geen specifiek beleid voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de gemeentelijke Visie Wonen en werken 2002-2011.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Amitec uit Uden een historisch bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Historisch bodemonderzoek (conform NEN 5725), Marijkestraat 14 te Haaften" (14 december 2015, nr. 5.721-NEN.01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Amitec concludeert dat de bodemkwaliteit de gewenste ontwikkeling (oprichting werkplaats) niet belemmert. Omdat niet kan worden uitgesloten dat door de activiteiten binnen de onderzoekslocatie als gevolg van bedrijfshandelingen bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden, adviseert Amitec de bodemkwaliteit vast te leggen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van de romneyloods maar vóór de oprichting van de nieuwe werkplaats.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan omvat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing binnen de bestemming van een bestaand transportbedrijf. De invloed van het plan op de omgeving blijft gelijk. Nader onderzoek is niet nodig.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling is niet nodig.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het plan omvat een nieuw beperkt kwetsbaar object. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is derhalve aan de orde. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten en maakt daarin onderscheid in inrichtingen, buisleidingen en transportroutes.

Inrichtingen

Op het adres Smalsteeg 1 staat een propaantank met een inhoud van 3 m³. De risicoafstand 10^{-6} per jaar bedraagt 10 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt ruim 100 meter. De propaantank vormt derhalve geen belemmering voor het nieuwe bedrijfsgebouw.
In de directe omgeving van het plangebied liggen geen andere risicovolle inrichtingen.

Binnen de planregels is uitgesloten dat in het plangebied een risicovolle inrichting of Bevi-inrichting gevestigd wordt.

Buisleidingen

Uit de Risicokaart volgt dat in de Marijkestraat een aardgastransportleiding van beheerder Gasunie (nummer W-527-15) ligt. De leiding heeft een diameter van 4 inch en een werkdruk van 40 bar. De leiding en de bijbehorende belemmeringenzone liggen buiten het plangebied.

De Risicokaart vermeldt dat de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}/jaar) op de leiding ligt. Een nadere beoordeling van het plaatsgebonden risico is niet nodig.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt tot 45 meter uit de leiding. Delen van het bedrijfsterrein liggen binnen het invloedsgebied, echter het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw ligt erbuiten. Gelet op het gestelde in artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze bestaat uit een vermelding van:

a. een inventarisatie van de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip dat het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
c. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;

d. de mogelijkheden voor personen, die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding, om zicht in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

ad a. Het nieuwe bedrijfsgebouw waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet ligt op circa 100 meter van de leiding en derhalve buiten het invloedsgebied. Dit bestemmingsplan omvat voorts geen wijziging van de gronden binnen het invloedsgebied. De personendichtheid binnen het invloedsgebied blijft gelijk.

ad b. In het kader van het bestemmingsplan voor het nabijgelegen bedrijventerrein 't Overrijke, dat tevens deels binnen het invloedsgebied van dezelfde aardgastransportleiding ligt, is een zogenaamde CAROLA-berekening uitgevoerd. Gezien de zeer beperkte personendichtheid in het totale invloedsgebied bleek het groepsrisico dermate laag dat dit niet berekend kon worden. Deze conclusie is tevens bruikbaar voor voorliggend bestemmingsplan.
Aangezien het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en de toename kleiner is dan 10%, is geen uitgebreide verantwoording nodig.

ad c. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat de omgeving van de leiding voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten. Bij de inzet van hulpdiensten voor het bestrijden van branden als gevolg van het vrijkomen van aardgas uit de leiding is in principe voldoende bluswater beschikbaar.

ad d. Ten aanzien van de zelfredzaamheid valt op te merken dat binnen het invloedsgebied geen objecten zijn toegestaan die zijn bestemd voor de opvang van groepen verminderd zelfredzame personen. Daarnaast zijn de bedrijfsgebouwen met bijbehorende terreinen binnen het invloedsgebied van de gasleiding beperkt van omvang, overzichtelijk en voorzien van voldoende vluchtwegen.

Transportroutes

Uit de Risicokaart blijkt dat het aspect externe veiligheid tevens relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbinnen personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten de veiligheidszone, de plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter-zones).

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en de zelfredzaamheid met betrekking tot nog

niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied. Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 28 januari 2016 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoording toereikend is. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbaar object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

5.1.3.3 Conclusie
Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval bij de aardgastransportleiding en op de Betuweroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het Bevb en Bevt. Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Een bedrijfsgebouw waarbinnen personen gedurende een langere periode van de dag verblijven is een geurgevoelig object. Het nieuwe bedrijfsgebouw is derhalve geurgevoelig object. Beoordeeld moet worden of het plan een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven, en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen een straal van één kilometer liggen vier intensieve veehouderijen, waarvan er drie een dermate hoge geuruitstoot hebben dat deze onder de Richtlijn Industriële Emissies vallen. Amitec uit Uden heeft naar aanleiding hiervan een geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Geuronderzoek Henk Vlot Transport BV, Marijkestraat 14 te Haaften" (25 februari 2016, nr. 16.902-GEUR.01). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.
Amitec concludeert dat er geen agrarische bedrijven als gevolg van voorliggend plan in hun bedrijfsvoering/belangen worden geschaad. Amitec concludeert voorts dat het woon- en verblijfsklimaat binnen de onderzoekslocatie "goed" is.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van het totale aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
	Aandeel vrachtverkeer	78,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,85
	PM_{10} in µg/m^3	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat
Het plan ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. Derhalve is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.3 Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding
Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse
Het plan valt onder de activiteit D11.3 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein) zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 75 hectare voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie
Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

De gemeente heeft een archeologische waarden- en beleidskaart vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van die kaart ter hoogte van het plangebied.

UITSNEDE ARCHEOLOGISCHE WAARDEN- EN BELEIDSKAART

Het plangebied ligt grotendeels binnen de zone archeologie 2. Aan de noordzijde geldt de zone archeologie 3. In het vigerende bestemmingsplan zijn beleidsregels opgenomen:

- archeologie 2: archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 50 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m²;
- archeologie 3: onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 50 cm over meer dan 5000 m².

Het nieuwe bedrijfsgebouw (oppervlakte 1000 m²) wordt gerealiseerd ter plaatse van de verwachtingswaarde archeologie 2. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve verplicht.

Omdat de situering van het gebouw thans nog niet volledig bekend is en ook nog onbekend is hoe het gebouw wordt gefundeerd is ervoor gekozen het archeologisch onderzoek pas in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning uit te voeren. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de vigerende dubbelbestemmingen overgenomen in voorliggend plan.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Blom Ecologie uit Waardenburg heeft een onderzoek uitgevoerd waarbij het plan in het kader van zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming is beoordeeld: rapport "Oriënterend onderzoek naar beschermde soorten flora en fauna aan de Marijkestraat 14 te Haaften" (7 december 2015, nr. BE/2015/166/5). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Blom Ecologie concludeert het volgende:

- Hoewel in en om het plangebied beschermde soorten voor kunnen komen, heeft het plangebied geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten.
- Het plan leidt tot een tijdelijke verstoring van algemene en licht beschermde soorten. Hiervoor is normaal gesproken geen ontheffing nodig.
- Mits rekening wordt gehouden met de zorgplicht en de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden aangevangen/uitgevoerd, leidt het plan niet tot overtreding van de Flora- en faunawet.
- Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied, ecologische hoofdstructuur of ander type natuurgebied. Er is ook geen sprake van een negatieve externe werking op natuurgebieden.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan
  Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Waterschap Rivierenland

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in de volgende documenten.

5.3.2.2.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Het plan gaat over het waterbeheer in het gehele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap. Voor voorliggend plan is vooral het voorkomen van wateroverlast aan de orde. Een perceeleigenaar dient zelf het hemelwater zoveel mogelijk op te vangen op zijn perceel.
Naast de waterkwantiteit is de waterkwaliteit van belang. De chemische waterkwaliteit mag niet verslechteren ten opzichte van de toestand in het jaar 2000. Voorkomen moet worden dat prioritaire (vervuilende) stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen.

Analyse

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd op een locatie waar thans reeds een gebouw staat en waar oppervlakteverharding aanwezig is. De verharde oppervlakte neemt niet toe. De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk.
Er worden geen uitlogende materialen gebruikt, waarmee vervuiling van het water wordt voorkomen.

Conclusie

Het plan past in het Waterbeheerplan 2010-2015.

5.3.2.2.2 Nota Rioleringsbeleid 2005

De Nota Rioleringsbeleid bevat het gebundelde beleid inzake riolering en is bedoeld voor gebruik bij de planvoorbereiding. Ten aanzien van onderhavig plan is de afkoppeling van het hemelwater aan de orde. Hiermee wordt voorkomen dat schoon water via het riool wordt afgevoerd en vervolgens gezuiverd. Het rioolsysteem zou daarmee onnodig belast worden. Er wordt gestreefd naar een afkoppeling van 100%.

Analyse

Het hemelwater afkomstig van de daken en verharde oppervlakken stroomt af naar de watergangen die grenzen aan het plangebied. Het plan leidt niet tot een verandering van deze situatie. Er blijft sprake van een volledige afkoppeling.

Conclusie

Het plan past in het Rioleringsbeleid 2005.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. In het rivierengebied is overwegend sprake van een kleibodem. De waterdoorlatendheid is slecht.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Het plangebied is aan meerdere zijden omgeven door B- en C-watergangen. Het plangebied wordt bovendien doorsneden door een B-watergang die voor een groot deel overkluisd is.

B-watergangen hebben een beschermingszone van 1 meter die vrij van obstakels moet blijven voor het onderhoud van de watergang. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud ligt bij de aanliggende eigenaren, hetgeen betekent dat ook het onderhoud van een deel van de watergangen in en grenzend aan het plangebied door de initiatiefnemer moet worden uitgevoerd. Dat vindt thans reeds plaats.

5.3.3.3 Grondwater

De hoogte van het maaiveld bedraagt circa 2 meter boven NAP (m +NAP) (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland). Het waterschap heeft het zomerpeil in dit gebied bepaald op 0,7 m +NAP. Dat betekent dat het grondwater op circa 1,3 meter onder maaiveld ligt.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Zoals vermeld wordt het nieuwe bedrijfsgebouw gerealiseerd op een locatie waar thans reeds een gebouw staat en waar oppervlakteverharding aanwezig is. De verharde oppervlakte neemt niet toe. De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk.

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Kleine plannen hebben slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied is daarom geen compenserende waterberging vereist. Als kleine plannen onderdeel uitmaken van een groter plan, dan geldt de compensatieplicht voor het totale oppervlak.

Het verharde oppervlak blijft gelijk. Compensatie is daarom niet nodig.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Marijkestraat geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond; is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd. Dat wil zeggen, zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoefte

De initiatiefnemer van het nieuwe bedrijfsgebouw is dezelfde als de toekomstige gebruiker van het gebouw. Het nieuwe gebouw is noodzakelijk voor de continuïteit van het transportbedrijf. Het plan voorziet derhalve in een aantoonbare behoefte.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden binnen het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.
Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Het gehele transportbedrijf is in deze bestemming vervat. Met bouwvlakken is de situering van de gebouwen aangegeven. Bovendien bevat de bestemming de locatie van de buitenopslag.

Groen - Landschapselement (artikel 4)

Deze bestemming bevat de landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein.

Waarde - Archeologie (artikelen 5 en 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 2 en 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van verwachte hoge respectievelijk middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Deze verwachtingswaarden zijn beschermd door middel van een omgevingsvergunningenstelsel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkend gebruik. In dit artikel is voorts nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

Dit artikel bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de archeologische dubbelbestemming, indien uit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Overige regels (artikel 12)

Dit artikel bevat een verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.
Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 14)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure op grond van artikel 3.9a Wro. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 20 juni 2016 tot en met 31 juli 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Er zijn twee overlegreacties ingekomen. De nota van beantwoording is als bijlage 6 opgenomen.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2016 tot en met 9 november 2016 ter inzage gelegen. De nota van beantwoording van de zienswijzen is bijgevoegd als bijlage 7.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Bestaande toestand en situering bouwplan**

Bijlage 2 **Erfinrichtingsplan**

Bijlage 3 **Historisch bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Onderzoek geurhinder veehouderijen**

Bijlage 5 **Onderzoek beschermde flora en fauna**

Bijlage 6 **Nota beantwoording inspraak en vooroverleg**

Bijlage 7 **Nota beantwoording zienswijze en vooroverleg**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, herziening Marijkestraat 14 met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPbgMarijkest14Hft-1603 van de gemeente Neerijnen

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

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

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf
een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productiegebonden detailhandel, dat in een woonruimte wordt uitgeoefend

1.7 aan-huis-verbonden beroep
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel

1.8 afhankelijke woonruimte
een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht

1.9 archeologisch deskundige
de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie

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

1.11 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten

1.12 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.13 bedrijf / niet-agrarisch bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen

1.14 bedrijfsgebouw
een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend, niet zijnde kassen

1.15 bedrijfswoning
een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is

1.16 bestaand
bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.19 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

1.20 bijgebouw
een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw

1.21 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

1.22 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder en een zolder voor zover die gelet op de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit onbruikbaar zijn geworden

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

1.24 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

1.25 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

1.26 evenement
alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke

1.27 extensief recreatief medegebruik
recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen, die plaats vinden binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang

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

1.29 hoofdgebouw
een of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is

1.30 landschappelijke waarde
waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin

1.31 mantelzorg
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak

1.32 opslag, buitenopslag
buitenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf

1.33 perceelgrens
de grens van een bouwperceel

1.34 seksinrichting
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, aarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar

1.35 ter zake deskundige
de saab of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige

1.36 voorgevellijn
de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan

1.37 voorgevelrooilijn

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

1.38 woonruimte

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.8 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 20 cm;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 20 cm.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een transportbedrijf, opslag van containers en kantoor;
b. uitsluitend buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
c. één bedrijfswoning;
d. tuinen, erven en verhardingen;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels.

a. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels.

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter.
c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1522 m².

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één.
b. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 800 m³.

c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, gelden de volgende regels.

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m².
c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
e. In afwijking van het bepaalde onder a, mag op de gronden vóór de voorgevellijn 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 meter;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
    4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels.

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 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola’s niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 meter mag bedragen.
c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola’s niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 meter mag bedragen.

3.2.6 Landschappelijke inpassing

Een omgevingsvergunning voor nieuwe bedrijfsgebouwen, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt slechts verleend indien bij aanvraag wordt aangetoond dat de landschappelijke inpassingsmaatregelen, zoals genoemd in het erfinrichtingsplan dat bijlage 2 bij de toelichting vormt, binnen één jaar na ingebruikname van het betreffende gebouw worden uitgevoerd en in stand gehouden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. het bepaalde in 3.2.2 ten behoeve van de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing tot maximaal 115% indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt, mits:
   1. noodzakelijk voor de betreffende bedrijfsvoering;
   2. stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik worden gerekend:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. risicovolle en Bevi-inrichtingen;
c. buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
d. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevengeschikte activiteit, waarbij de volgende regels van toepassing zijn.

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
b. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

d. Detailhandel is niet toegestaan.
e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind-relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
c. de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
f. na beëindiging van de mantelzorgsituatie de tijdelijke woonunit weer verwijderd wordt;
g. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden.

a. Het bedrijf ter plaatse dient beëindigd te zijn en hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
b. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
c. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
d. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750 m³.
e. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².

f. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
g. In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m³ toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m³ mag bedragen.
h. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 100 m² aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.
i. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
j. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen' van het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 6 februari 2014 [NL.IMRO.0304.BPbgneerijnen-1303].

3.6.2 Wijziging type bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming wijzigen en toestaan dat een ander bedrijf ter plaatse wordt gevestigd, mits:

a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met het bestaande bedrijf, met dien verstande dat de milieucategorie niet zwaarder mag zijn dan 3.2;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
c. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik.

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, gelden de volgende regels.

a. Voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos-, groen- en/of natuurbeheer gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
    2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m²;
    3. het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 hectare.
b. De hoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
c. De hoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen van hulpgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.1 voor het bouwen van hulpgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

a. Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
b. De oppervlakte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 meter.
c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

4.3.2 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden.

a. Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.
c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen;
b. verblijfsrecreatie (kamperen).

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

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

a. Het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld.
b. Het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
c. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels.
d. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage.
e. Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen.
f. Het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet-omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m^2.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden.
b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 5.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
    1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m² en de verstoring minder dan 50 cm diep is.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
    1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
    2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld onder a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

5.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren.

a. Grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage, met uitzondering van het vervangen van een bestaande drainage.
b. Het verlagen van het waterpeil.
c. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.
d. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
e. Het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 meter van bestaande funderingen zijn gelegen;
c. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder 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.
c. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan wordt om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uitvoeren van het werk.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in 6.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
   1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
   2. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m² en de verstoring minder dan 50 cm diep is.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
   2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren.

a. Grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 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, met uitzondering van het vervangen van een bestaande drainage.
b. Het verlagen van het waterpeil.
c. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.
d. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
e. Het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 meter van bestaande funderingen zijn gelegen;
c. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder 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.
c. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan wordt om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uitvoeren van het 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregels

In die gevallen dat het bestaande gebruik, dat in overeenstemming met een verleende vergunning tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de gebruiksregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dat gebruik in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.2 Strijdig gebruik

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. Van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van een (bedrijfs)woning, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

b. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:
   1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
   2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.

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 voorgevellijn of 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 voorgevellijn of voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
   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, 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 meter 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 meter;
   2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 meter;
   3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;

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 Wijzigen Waarde - Archeologie 2/3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

b. aan gronden alsnog de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 1’, 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of ‘Waarde - Archeologie 4’ toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Marijkestraat 14'

VASTSTELLINGSBESLUIT [P.M]

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL