

bestemmingsplan  
**Neerijnense Mark 1,**  
**Neerijnen**  
Gemeente Neerijnen

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0304.BPneerijnensemark1-1802

*Datum:* 2018-08-08

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. R. van der Made

*Kenmerk Buro SRO:* SR180084

*Opdrachtgever:* Van de Beek kabels en leidingen

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Bedrijf .....	9
Artikel 4 Groen - Landschapselement .....	12
Artikel 5 Verkeer - Inrit.....	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 .....	14
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 .....	16
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4 .....	18
3 Algemene regels .....	19
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 10 Algemene bouwregels .....	19
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels .....	20
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels .....	20
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels .....	21
Artikel 15 Overige regels .....	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 16 Overgangsrecht.....	22
Artikel 17 Slotregel.....	22

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Neerijnense Mark 1, Neerijnen met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPneerijnensemark1-1802 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 een hoofdgebouw gebouwd, 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-gebonden 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;

### 1.7 aan-huis-gebonden 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 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen - alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van goederen;

### 1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

### 1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.12 bebouwingspercentage**

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

### **1.13 bed & breakfast**

en voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

### **1.14 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;

### **1.15 bedrijfsgebouw**

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

### **1.16 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;

### **1.17 bestaand**

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.20 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;

### **1.21 bijgebouw**

een niet voor bewoning bestemd op zichzelf staand gebouw dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

### **1.22 bouwen**

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

### **1.23 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;

#### **1.24 bouwperceel**

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

#### **1.25 bouwvlak**

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

#### **1.26 bouwwerk**

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

#### **1.27 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen;

#### **1.28 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;

#### **1.29 gebouw**

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

#### **1.30 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 belangrijkste is;

#### **1.31 inrichting**

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht;

#### **1.32 maaiveld**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

#### **1.33 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;

#### **1.34 opslag, buitenopslag**

buitenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeft vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf;

#### **1.35 overkapping**

een bouwwerk zonder eigen wanden dat aan maximaal één zijde een gesloten wand kent;

**1.36 perceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.37 seksinrichting**

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

**1.38 voorgevelrooilijn**

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

**1.39 woonruimte**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

### 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### 2.3 bebouwingspercentage:

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

### 2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

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

### 2.6 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;

### 2.7 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;

### 2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.9 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijven';
- b. bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. buitenopslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. bedrijfswoningen,
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

*Tabel bedrijven*

Aanduiding	Adres	Plaats	Type bedrijvigheid	Aantal bedrijfswoningen	Toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen in m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 66	Neerijnense Mark 1	Neerijnen	Aannemingsbedrijf, grondboringen, kabels en leidingen, houtbewerking	1	2.600

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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;
- c. het bouwvlak mag worden bebouwd conform het bepaalde in de 'Tabel Bedrijven', met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 5 m mag bedragen.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan in de 'Tabel Bedrijven' is opgenomen.

##### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de 'Tabel Bedrijven';
- b. de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;

### 3.2.4 Aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen

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

- a. bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. in afwijking van het bepaalde onder b, mag op de gronden voor 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 m<sup>2</sup>;
  2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  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 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 voorgevellijn 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 verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de goot- en bouwhoogte van overkappingen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in [artikel 3.2.2](#) ten behoeve van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing tot maximaal 115%, 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 wordt gerekend:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle en BEVI- inrichtingen;
- c. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen 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 nevenschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. detailhandel is niet toegestaan.
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

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

#### **3.5.1 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3.4.1 sub c](#) 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 een 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 m<sup>2</sup>;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f. na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

#### **3.5.2 Afwijken dubbele bewoning**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3.1](#) ten behoeve van dubbele bewoning van een bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, zonder formele splitsing van de woning, indien dat in het kader van bedrijfsopvolging noodzakelijk wordt geacht, met dien verstande dat:

- a. maximaal 2 huishoudens zijn toegestaan in de bedrijfswoning;
- b. geen tweede zelfstandige woning mag ontstaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning minimaal 500 m<sup>3</sup> bedraagt.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1 Wijziging type bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen deze bestemming wijzigen voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, 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 meer mag bedragen 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/of 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 bepalingen

- 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 m;
  2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m<sup>2</sup>;
- b. het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha.
- c. de hoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in artikel 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 m.
- 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

#### 4.4.1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing conform het Beplantingsplan Landschapsbeheer Gelderland d.d. 17 januari 2017, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, dient binnen 12 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan volledig aangelegd te worden en in stand gehouden te worden.

## **Artikel 5 Verkeer - Inrit**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Inrit' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. in- en uitritten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen terreinen 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 artikel 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. de totale bodemingreep kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage, met uitzondering van het vervangen van een bestaande 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. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
  3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  4. de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
  5. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in artikel 7.1 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. de totale bodemingreep kleiner is dan 5.000 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 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.

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage, met uitzondering van het vervangen van een bestaande 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. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
  3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  4. de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
  5. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## **Artikel 8 Waarde - Archeologie 4**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een bodemingreep/ verstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

## 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 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.

#### 10.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, 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 bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan 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.

#### 11.1 Algemeen

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.

#### 11.2 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 woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen,

- voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruiken van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van de verzorgers van paarden;
- f. evenementen tenzij uitdrukkelijk toegestaan.

## Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

### 12.1 Overige zone - oeverwal - stroomrug

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke elementen van de rivieroeverwallen en stroomruggen.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 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 as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, 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 de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
  - 1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  - 2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies;
- d. 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.
- e. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- f. 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 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;
- g. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- h. 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;

- i. 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.

### **13.2 Afwijking bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bed & breakfast binnen de bestaande woning wordt gerealiseerd;
- c. de bed & breakfast in parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden volledig op het eigen perceel voorziet;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Wijzigen 'Waarde - Archeologie 2/3/4'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' 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 15 Overige regels**

### **15.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

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

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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.

#### 16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Neerijnense Mark 1, Neerijnen