

bestemmingsplan

Karnheuvelsestraat 1 Est en

Neerijnse Mark 8 Neerijnen

Gemeente West Betuwe



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.ESTkarnheuvelsestr-ONT1

Datum:

Contactpersoon Buro SRO: Dhr. mr. J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR170213

Opdrachtgever: Tekenburo van Ballegooij

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	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Bedrijf	20
Artikel 5 Groen	22
Artikel 6 Wonen	23
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	26
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	28
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4	29
3 Algemene regels	30
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	30
Artikel 11 Algemene bouwregels	30
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	30
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 16 Overige regels	32
4 Overgangs- en slotregels.....	33
Artikel 17 Overgangsrecht.....	33
Artikel 18 Slotregel.....	33

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Karnheuvelsestraat 1 Est en Neerijnse Mark 8 Neerijnen met identificatienummer NL.IMRO.1960.ESTkarnheuvelsestr-ONT1 van de Gemeente West Betuwe;

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 behoeve 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. de instandhouding van de openheid van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap';
- d. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- e. aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
- f. kleinschalig kamperen;
- g. de huisvesting van seizoensarbeiders;
- h. bed and breakfast;
- i. dagrecreatie;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- b. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- c. De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden niet minder mag bedragen dan 2 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 3 m. In het geval geen bedrijfswoning aanwezig is, mag de afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg niet minder bedragen dan 18 m.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- e. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak.
- b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter. Indien toepassing van deze regel ertoe leidt dat de afstand van de bedrijfswoning tot de as van de weg minder dan 15 meter bedraagt, geldt in afwijking van deze regel dat de afstand van de bedrijfswoning tot de as van de weg minimaal 15 m en maximaal 18 meter dient te bedragen.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m².
- d. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij anders staat aangegeven.
- f. In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - g. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 - h. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - i. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 - j. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e. De bouwhoogte van torensilos en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f. De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
- g. De bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- h. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.6 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
- c. Lichtmasten zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bepaalde in [artikel 3.2.1 sub a](#) voor het bouwen van hulpgebouwen ten behoeve van hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten onder de volgende voorwaarden:
 1. het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan één per hectare;
 2. de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m
 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 6. er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- b. het bepaalde in [artikel 3.2.1 sub a](#) voor het bouwen van hulpgebouwen buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 1. het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan één per hectare;
 2. de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m
 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 6. er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- c. het bepaalde in [artikel 3.2.2 sub a](#) voor het bouwen van veldschuren buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 1. het aantal veldschuren mag niet meer bedragen dan één per hectare;
 2. de afstand van het hulpgebouw de veldschuur tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m²;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 6. er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- d. het bepaalde in [artikel 3.2.2 sub d](#) voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
 1. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- e. het bepaalde in [artikel 3.2.5](#) ten behoeve van de bouwhoogte van torensilo's, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.
- f. het bepaalde in [artikel 3.2.6](#) ten behoeve van de bouw van paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 1. de afstand van de paardenbak tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 40 m;
 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 40 m;
 3. lichtmasten zijn niet toegestaan;
 4. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.
- b. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- c. het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- d. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- f. mestverwerking;
- g. grootschalige opslag van aardoliehoudende vloeistoffen of schadelijke stoffen.

3.4.2 Plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is wonen toegestaan in de vorm van een plattelandswoning.

3.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming '[Agrarisch](#)' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevengeschikte 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 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.

3.4.4 Kleinschalig kamperen

- a. Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m² is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak.
- b. Binnen het bouwvlak is maximaal 75 m² aan sanitaire voorzieningen toegestaan.

3.4.5 Bed and Breakfast

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m².
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

3.4.6 Huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

De vestiging van seizoenarbeiders binnen bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b. Er mogen niet meer dan 12 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- c. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 200 m².
- d. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.4.7 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd.
- b. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- c. Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid.
- d. Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
- e. De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken nevenfuncties

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

- a. De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m², met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m².
- b. Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- c. De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- d. Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
- e. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- f. De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- g. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.
- h. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
 2. kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m² en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m²;
 3. vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m²;
 4. trekkershutten tot een totaal maximaal oppervlak van 60 m²;
 5. productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
 6. dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² en 750 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug';
 7. zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² en 375 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug';
 8. statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m² en 1.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug';

9. semi agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m² en 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'
 10. niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m² en 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
- i. Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m² en 700 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'

3.5.2 Afwijken kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.4.4](#) ten behoeve van extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m² is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, mits:

- a. Sprake is van een landschappelijke inpassing.
- b. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of logiesgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in [artikel 3.4.6](#), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b. De noodzaak dient aangetoond te zijn door een advies van een ter zake deskundige.
- c. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- d. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m².
- e. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
- f. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.5.4 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits en / of stacaravans

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in [artikel 3.4.6](#) voor het huisvesten van seizoenarbeiders in woonunits en/of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is aangetoond dat huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is.
- b. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. In geval de afwijking meer dan 12 seizoenarbeiders betreft, dient hieromtrent vooraf advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c. De woonunits en / of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- d. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- e. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m².
- f. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
- g. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.5.5 Afwijken mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3.4.1 sub 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 dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

3.5.6 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. maximum 2 huishoudens zijn toegestaan in de bedrijfswoning;
- b. geen tweede zelfstandige woning mag ontstaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning minimaal 500 m³ bedraagt.

3.5.7 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies

et bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3.4.1 sub a](#) ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m van gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

- a. De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
- b. Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

3.5.8 Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3.4.1 sub f](#) ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

- a. de afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige;
- b. de mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassastromen uit de directe omgeving;
- c. het digestaat van de mestverwerking een organische meststof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving;
- d. de (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of-ontwikkeling van het bedrijf.
- b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

3.6.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven.
- b. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.
- c. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- d. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- g. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

3.6.3 Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding.
- c. De oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap' niet meer mag bedragen dan 2 m.
- e. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

3.6.4 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. De agrarische gronden mogen niet gelegen zijn in een glasconcentratiegebied ter plaatse van een 'overige zone – regionaal cluster glastuinbouw'; .
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- c. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750 m³.
- f. De oppervlakte aan aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m².
- g. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt. In bijzondere gevallen is het college bevoegd om bij een fraai ensemble in goede bouwkundige staat en binnen een verantwoorde stedenbouwkundige opzet (naar het oordeel van een ter zake deskundige) een groter oppervlak aan te handhaven bebouwing toe te staan, mits daar een goede bestemming (gebruik) voor zal zijn.
- h. 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.
- i. In afwijking van het bepaalde onder f mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m² aan gesloopte kassen 100 m² extra aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.
- j. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- k. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van [Wonen](#).

3.6.5 Wijziging naar wonen ten behoeve van ruimte - voor - ruimtewoningen

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

- a. De agrarische gronden mogen niet gelegen zijn in een glastuinbouwconcentratiegebied of een glasconcentratiegebied ter plaatse van een overige zone – regionaal cluster glastuinbouw'; .
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- c. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e. Voor wat betreft de ruimte - voor - ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder e en voor wat betreft de ruimte - voor ruimte regeling van kassen geldt het bepaalde onder f.
- f. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van Artikel 20 Wonen, waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 1.200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m². Voor iedere 300 m² extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1.600 m³ bedraagt.
- g. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van Artikel 20 Wonen, waarbij overtollige kassen, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 10.000 m² aan kassen een woongebouw van 1.200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m². Voor iedere 2.500 m² extra gesloopte kassen

mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1.600 m² bedraagt.

- h. mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.
- 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 het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- k. Saldering tussen verschillende locaties is toegestaan, waarbij op de locatie waar de grootste oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt, de woning gerealiseerd dient te worden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': is een transportbedrijf toegestaan;
 2. 'bedrijfswoning uitgesloten': is een bedrijfswoning uitgesloten;
- c. bijbehorende voorzieningen en opslag;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. De maximale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal oppervlak' is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de 'gevellijn' mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de 'gevellijn' mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Landschappelijke inpassing

- a. Uiterlijk binnen één jaar na aanvang het gebruik van de gronden en/of bebouwing voor bedrijfsdoeleinden zoals beschreven in [artikel 4.1](#) dient de landschappelijke inpassing te zijn aangelegd overeenkomstig de uitgangspunten van het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.
- b. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4.1](#), mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. verhardingen voor in- en uitritten en ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

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 erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Landschappelijke inpassing

- a. Uiterlijk binnen één jaar na aanvang het gebruik van de gronden en/of bebouwing voor bedrijfsdoeleinden zoals beschreven in [artikel 4.1](#) dient de landschappelijke inpassing te zijn aangelegd overeenkomstig de uitgangspunten van het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.
- b. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de specifieke aanduiding 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

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

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

- d. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- g. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - i. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 - j. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - k. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
- l. Voor zover de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter zijn dan deze regels maximaal toelaten, gelden de bestaande maten als maximale maten.

6.2.3 Bijbehorende 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 'gevellijn' mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de 'gevellijn' 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. van het bepaalde in [artikel 6.2.2 sub b](#) voor bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de aanbouw en/of het bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 2. door de bouw van het aanbouw en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
 3. de aanbouw en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
 4. de oppervlakte van de aanbouw en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
 5. de goothoogte van de aanbouw en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
 6. het gedeelte van het gebouw dat voor de 'gevellijn' wordt gebouwd (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
 7. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- b. van het bepaalde in [artikel 6.2.2 sub e](#) voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen tweede bouwlaag ontstaan;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. van het bepaalde in [artikel 6.2.2 sub c](#) voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
 1. 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 2. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;
- d. van het bepaalde in [artikel 6.2.2 sub g](#) voor een afstand van en vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

6.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen

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

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in een hoofd- en bijgebouw waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging naar bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bestaande woning uitsluitend als bedrijfswoning mag worden aangewend.
- b. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- c. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van [Bedrijf](#).

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' 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 250 m² 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 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;
 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 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in [artikel 8.1](#) 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 m² en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 8.2](#) 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.

8.4 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 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diep ploegen, 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 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 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 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 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 12 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.

12.1 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.

12.2 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.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 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 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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 m³ 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.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijziging 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemmingen '[Waarde - Archeologie 3](#)' en/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.

Artikel 16 Overige regels

16.1 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 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Karnheuvelsestraat 1 Est en Neerijnse Mark 8 Neerijnen