

Regels

bestemmingsplan

“Herontwikkelingsplan Est-Tuil-  
Haaften-Heesselt”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2021-08-23

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.BPherontwikkeleTHH-VSG2

Auteur: TV

1 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
2 Bestemmingsregels .....	11
Artikel 3 Agrarisch .....	11
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	11
3.2 Bouwregels .....	11
3.3 Specifieke gebruiksregels .....	11
3.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	12
Artikel 4 Verkeer.....	13
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
4.2 Bouwregels .....	13
Artikel 5 Water .....	14
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	14
5.2 Bouwregels .....	14
Artikel 6 Wonen.....	15
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
6.2 Bouwregels .....	15
6.3 Nadere eisen.....	16
6.4 Specifieke gebruiksregels .....	16
6.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	17
Artikel 7 Wonen - 1.....	18
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
7.2 Bouwregels .....	18
7.3 Afwijken van de bouwregels .....	19
7.4 Specifieke gebruiksregels .....	20

7.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	21
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 .....	22
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	22
8.2 Bouwregels .....	22
8.3 Afwijken van de bouwregels .....	22
8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	22
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4 .....	24
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	24
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering .....	25
10.1 Bestemmingsomschrijving.....	25
10.2 Bouwregels .....	25
10.3 Afwijken van de bouwregels .....	25
3 Algemene regels .....	26
Artikel 11 Anti-dubbelregel.....	26
Artikel 12 Algemene bouwregels .....	27
12.1 Maatvoering .....	27
12.2 Bebouwingspercentage .....	27
Artikel 13 Algemene gebruiksregels.....	28
13.1 Algemene gebruiksregels .....	28
13.2 Strijdig gebruik.....	28
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels.....	29
14.1 Vrijwaringszone - dijk-1 .....	29
14.2 Vrijwaringszone - dijk-2 .....	29
14.3 Overige zone - oeverwal-stroomrug .....	29
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels .....	30
15.1 Algemene afwijkingen .....	30

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels .....	31
16.1 Wijzigen Waarde - Archeologie 3/4.....	31
16.2 Wijzigen naar de bestemming Bos, Natuur en/of Water .....	31
Artikel 17 Overige regels .....	32
17.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen.....	32
4 Overgangs- en slotregels .....	33
Artikel 18 Overgangsrecht.....	33
18.1 Overgangsrecht bouwwerken .....	33
18.2 Overgangsrecht gebruik .....	33
Artikel 19 Slotregel .....	34

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est-Tuil-Haaften-Heesselt' met identificatienummer NL.IMRO.1960.BPherontwikkelETHH-VSG2 van de Gemeente West Betuwe;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 aanbouw

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw 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 aan-huis-verbonden bedrijf

een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productiegebonden detailhandel;

### 1.6 aan-huis-verbonden beroep

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

### 1.7 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;

### 1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, of het fokken en houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf:  
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt,- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven worden hieronder ook begrepen;
- Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:  
een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is

van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond. Niet-grondgebonden bedrijven zijn intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en grondgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen en sommige viskwekerijen en wormenkwekerijen;

- Grondgebonden veehouderij:  
een agrarisch bedrijf voor het houden van vee waarbij het houden van vee geheel of grotendeels afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf kan beschikken, met uitzondering van mestkalverhouderijen, paardenhouderij en manege;

### **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 archeologisch deskundige**

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

### **1.11 archeologisch onderzoek**

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet of een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

### **1.12 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

### **1.13 bebouwing**

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

### **1.14 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;

### **1.15 bed and breakfast**

een 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;

### **1.16 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;

### **1.17 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;

### **1.18 bestaand**

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### **1.19 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;

### **1.20 bouwen**

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

### **1.21 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;

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwvlak**

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

### **1.24 bouwwerk**

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

### **1.25 extensieve dagrecreatie**

recreatieve activiteit, zoals het bewandelen van hazenpaadjes, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

### **1.26 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;

### **1.27 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;

### **1.28 gebouw**

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

### **1.29 hoofdgebouw**

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

### **1.30 kleinschalig kamperen**

een voorziening gericht op kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, zoals kamperen bij de boer;

### **1.31 landschappelijke waarde**

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

### **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 maatschappelijke en culturele voorzieningen**

educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

### **1.34 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;

### **1.35 overig bouwwerk**

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

### **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 voorgevellijn**

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



### **1.39 voorgevelrooilijn**

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

### **1.40 woonruimte**

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

### **1.41 zorgwoning**

een woning bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal één van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem - is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **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 overig 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. Hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten;
- b. Extensieve dagrecreatie, inclusief wandelvoorzieningen;
- c. Groenvoorzieningen;
- d. Nutsvoorzieningen;
- e. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. Evenementen;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wandelpad' tevens een wandelpad.
- h. Grondgebonden agrarische bedrijven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

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

- a. Kuilvoerplaten en mestzakken zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat een poer vierkant dient te zijn en dat de oppervlakte per poer niet meer dan 1 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. Het bouwen van betonpalen ten behoeve van het ondersteunen van fruitbomen is toegestaan mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- e. Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan, mits:
  1. De hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  2. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 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 m<sup>2</sup>;
- c. Lichtmasten zijn niet toegestaan.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 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. Mestverwerking;
- f. Grootschalige opslag van aardoliehoudende vloeistoffen of schadelijke stoffen.

### **3.3.2 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.

## **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.4.1 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 3.1 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.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. Parkeervoorzieningen;
- c. Groenvoorzieningen;
- d. Nutsvoorzieningen;
- e. Speelvoorzieningen;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten;
- c. Ondergrondse afvalcontainers zijn toegestaan.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing, waterafvoer en waterberging;
- b. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Verhardingen voor in- en uitritten;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wandelpad' tevens een wandelpad;

alsmede daaraan ondergeschikt:

- e. Groenvoorzieningen.

### 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, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte van palen en (licht)masten ten behoeve van scheepvaart mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Aan-huis-verbonden beroepen;
- c. Bed and breakfast;
- d. Kleinschalig kamperen;
- e. Tuinen, erven en verhardingen;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. De instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- h. Nutsvoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Indien een bouwvlak is opgenomen, mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één;
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder c. en d. geldt indien de bestaande goothoogte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, de bestaande goothoogte en/of de bestaande bouwhoogte als maximum
- f. De afstand van woningen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 10 m;
- g. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, geldt deze afstand als minimale afstand;

#### 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 dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat aanbouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd indien een bouwvlak is aangegeven;
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- c. De goothoogte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De bouwhoogte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. In afwijking van het bepaalde a. 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.
- f. In afwijking van het bepaalde onder b. mag op gronden met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 375 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

### 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 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 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;
- 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. De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.

### 6.2.4 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
- b. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

## 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de woning Bouwing 1 te Tuil teneinde bij verbouw of nieuwbouw extra bouweisen op te leggen ten aanzien van het realiseren van een (extra) uitgang (in een richting die is afgekeerd van de nabijgelegen kerosineleiding).

## 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.

#### **6.4.3 Bed and Breakfast**

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

#### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **6.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in [artikel 6 lid 4.2](#) voor het toestaan van lichte bedrijvigheid 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 dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## Artikel 7 Wonen - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. zorggeschikte woningen ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgwoning';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aangebouwde woningen worden gebouwd;
- b. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven;
- c. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- d. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter;
- e. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' mag de inhoud van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### 7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan voor 1 m achter de voorgevellijn zijn gesitueerd, geldt de bestaande situering.
- c. Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
  1. 40 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is dan 150 m<sup>2</sup>;
  2. 40 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 25% van het bouwperceel dat groter is dan 150 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 150 m<sup>2</sup> en minder dan 350 m<sup>2</sup>;

3. 90 m<sup>2</sup>, vermeerd met 10% van het bouwperceel dat groter is dan 350 m<sup>2</sup> met een maximum van 150 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 350 m<sup>2</sup>;
4. met dien verstande, dat de bovengenoemde maten uitsluitend mogen worden overschreden door een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup> en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>
- e. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw;
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning;
- h. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m;
- i. In afwijking van het bepaalde onder b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de horizontale diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  2. over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- j. 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.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten) niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten) niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1 sub c](#), voor het vergroten van het hoofdgebouw aan de achterzijde, met dien verstande dat:
  1. de totale diepte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 15 m;
  2. de goothoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw;
  3. de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw;
  4. de uitbreiding wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;

5. door de uitbreiding van het hoofdgebouw 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;
- b. van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub b](#), voor het bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 1 m van de voorgevellijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevellijn, met dien verstande dat:
1. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
  2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
  3. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
  4. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
  6. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevellijn wordt gebouwd, geen (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
  7. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- c. van het bepaalde in [artikel 7 lid 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;
- d. van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub h](#) voor een afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw van minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

### 7.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevensgeschikte 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.

### 7.4.2 Wonen zonder zorgindicatie in een zorgwoning

Binnen de aanduiding 'zorgwoning' is het niet toegestaan een zorgwoning te bewonen zonder dat minimaal één bewoner een zorgindicatie heeft. Een uitzondering is het bewonen

van een zorgwoning nadat de huisgenoot of huisgenoten met een zorgindicatie is/zijn komen te overlijden tot het moment van verkoop van de woning door de achtergeblevene(n).

#### **7.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting**

Het gebruik van de gronden en bebouwing conform de nieuwe bestemming uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1 van het bij de planregels behorende landschappelijke inrichting binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

#### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 1](#) voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

## Artikel 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 lid 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.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2](#) voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. 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 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 relictten;
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  2. 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:
    - i. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - ii. 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/verstroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.



## **Artikel 10 Waterstaat - Waterkering**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden geen gebouwen worden gebouwd.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2](#) om te bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen.
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels**

### **12.1 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.

### **12.2 Bebouwingspercentage**

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 13 Algemene gebruiksregels

### 13.1 Algemene gebruiksregels

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

### 13.2 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 14 Algemene aanduidingsregels**

### **14.1 Vrijwaringszone - dijk-1**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk-1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de versterking en verbreding:

- a. ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk-1' mag niet worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

### **14.2 Vrijwaringszone - dijk-2**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk-2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

### **14.3 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 15 Algemene afwijkingsregels

### 15.1 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 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.

## Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

### 16.1 Wijzigen Waarde - Archeologie 3/4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

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

### 16.2 Wijzigen naar de bestemming Bos, Natuur en/of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen dit bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, natuur en/of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden voor de realisatie van waterberging, de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en/of landschappelijk raamwerk ten behoeve van bos-, natuur- of landschapscompensatie aansluitend aan deze zones;
- b. De wijziging pas plaatsvindt nadat aankoop/overdracht in voldoende mate is verzekerd of al heeft plaatsgevonden;
- c. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de aanwezige gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 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 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 18.2 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est-Tuil-Haaften-Heesselt'.