

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen

Regels

Gemeente Lingewaard, d.d. 11-4-2023

NL.IMRO.1705.254 – VG01

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten.....	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Dijkzone	14
3.1	Bestemmingsomschrijving.....	14
3.2	Bouwregels	14
3.3	Specifieke gebruiksregels	15
3.4	Afwijken van de gebruiksregels.....	15
3.5	Wijzigingsbevoegdheid.....	17
Artikel 4	Natuur.....	17
4.1	Bestemmingsomschrijving.....	17
4.2	Bouwregels	17
4.3	Specifieke gebruiksregels	18
4.4	Afwijken van de gebruiksregels.....	18
Artikel 5	Verkeer	19
5.1	Bestemmingsomschrijving.....	19
5.2	Bouwregels	19
5.3	Afwijken van de bouwregels	19
Artikel 6	Water	19
6.1	Bestemmingsomschrijving.....	19
6.2	Bouwregels	20
Artikel 7	Wonen	20
7.1	Bestemmingsomschrijving.....	20
7.2	Bouwregels	21
7.3	Specifieke gebruiksregels	23
7.4	Afwijken van de gebruiksregels.....	23
Artikel 8	Leiding – Riool	24
8.1	Bestemmingsomschrijving.....	24
8.2	Bouwregels	25
8.3	Afwijken van de bouwregels	25
Artikel 9	Waarde – Archeologie 3	26
9.1	Bestemmingsomschrijving.....	26
9.2	Bouwregels	26

9.3	Nadere eisen.....	27
9.4	Uitvoeren van een werk of werkzaamheden	27
Artikel 10	Waarde – Archeologie 4	29
10.1	Bestemmingsomschrijving.....	29
10.2	Bouwregels	29
10.3	Nadere eisen.....	30
10.4	Afwijken van de bouwregels	30
10.5	Wijzigingsbevoegdheid.....	32
Artikel 11	Waarde - Archeologie 6.....	33
11.1	Bestemmingsomschrijving.....	33
11.2	Bouwregels	33
11.3	Nadere eisen.....	34
11.4	Afwijken van de bouwregels	34
11.5	Wijzigingsbevoegdheid.....	36
Artikel 12	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	36
12.1	Bestemmingsomschrijving.....	36
12.2	Bouwregels	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 14	Algemene bouwregels.....	37
14.1	Bestaande afwijkende maatvoering.....	37
14.2	Bebouwingspercentage	37
14.3	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	37
Artikel 15	Algemene gebruiksregels.....	37
15.1	Strijdig gebruik.....	37
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	38
16.1	Gebiedsaanduidingen.....	38
16.2	Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.....	38
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	38
17.1	Algemene wijziging.....	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	38
Artikel 18	Overgangsrecht	38
18.1	Overgangsrecht bouwwerken	38
18.2	Overgangsrecht gebruik	39
Artikel 19	Slotregel.....	39

Bijlage 1: Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen';

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.254-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

- a. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit: een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;
- b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis: een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

1.6 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.7 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.8 archeologische waarden:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed & breakfast:

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.11 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;

1.12 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning:

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 begane grond vloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.16 besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.17 bestand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, danwel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.21 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.22 bos:

elk terrein waarop al dan niet bedrijfsmatig activiteiten worden uitgevoerd gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.29 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.30 dagrecreatie:

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik,

verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

1.32 ecologische verbindingszone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.33 educatie en expositieruimte:

ruimte gericht op het overdragen van kennis door voordracht en door het tentoonstellen van voorwerpen;

1.34 escortbedrijf

de natuurlijke persoon of groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.35 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.36 gebouw:

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

1.37 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.38 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.39 gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen:

alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen (kunnen) verblijven;

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.41 huishouden:

een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.42 inpandige statische opslag:

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.43 inwoning:

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs-)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs-)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.44 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.45 landschappelijke waarde:

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.46 landschapsplan:

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

1.47 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.48 natuurwaarden:

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.49 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon en leefklimaat;

1.50 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen;

hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.50 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.51 ondergeschikte functie:

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.52 ondergeschikte bouwonderdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

1.53 ondergronds:

onder peil;

1.54 ondersteunende horeca:

horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken;

1.55 open teelt:

het bedrijfsmatig telen van gewassen in de open lucht, zoals: akkerbouw, fruitteelt of boomteelt;

1.56 overkapping / carport:

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.57 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;
- 1.87 permanente bewoning:
bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.58 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.59 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.60 recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.61 recreatieve voorzieningen:

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.62 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.63 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.64 terras:

een buiten de besloten ruimte van de gebouwen liggend deel van het waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.65 theeschenkerij:

Gelegenheid om thee en koffie, met daaraan ondergeschikt niet-alcoholhoudende dranken en kleine versnaperingen, tegen betaling te nuttigen;

1.66 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.67 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben, en waarbij er geen sprake is van permanente bewoning;

1.68 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.69 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het vastgesteld van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.70 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.71 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

1.72 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.73 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.74 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.75 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het vastgesteld van het plan;

1.76 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het vastgesteld van het plan;

1.77 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het vastgesteld van het plan;

1.78 woning/ wooneenheid:

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.79 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het vastgesteld van het plan;

1.80 woongebouw:

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil 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;

2.6 de 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;

2.7 overschrijding bouwgrenzen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Dijkzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden -Dijkzone aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
- c. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone';
- d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- f. de bestaande nutsvoorzieningen;
- g. landschappelijke inpassing;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven, overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1;

a. Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; cultuurhistorie, kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water, (door)zichten vanaf de dijk.

Meer specifiek:

1. Cultuurhistorie: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels;
2. Landschap: Gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier;
3. Landschap: Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap;
4. Rust, ruimte, donkerte.

b. Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

3.2.2 *Maatvoering bouwwerken*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

3.3 *Specifieke gebruiksregels*

3.3.1 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. lawaaisporten;
- c. het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen voor open teelt op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, met dien verstande dat onder chemische gewasbeschermingsmiddelen geen biologische gewasbeschermingsmiddelen worden begrepen;
- d. het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen in de binnen de bestemming aanwezige boomgaarden, met dien verstande dat onder chemische gewasbeschermingsmiddelen geen biologische gewasbeschermingsmiddelen worden begrepen.

3.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.4.1 *Vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.4.4. opgenomen (omgevings-)vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 *Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer waaronder het verwijderen, afzetten en herplanten van bomen en overige houtgewassen.

3.4.3 *Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 3.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.4.4 *Schema omgevingsvergunningen*

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakte-verhardingen en half verhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
het dempen van poelen, sloten en greppels	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de dijkzone; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
het wijzigen van de bouwperceelindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden; - deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en /of het bos- of natuurbeheer/-ontwikkeling en/of.
het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Natuur' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- c. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 *Algemeen*

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. educatieve voorzieningen gericht op de natuurdoelstelling;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden en parkeervoorzieningen en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 *Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a. Bescherming van landschappelijke en natuurwaarden

Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en natuurwaarden van het waardevolle landschap, bestaande uit de dijkzone en kolken van landgoed Groot Holthuysen.

b. Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering, aanlegsteigers e.d.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Algemeen*

Uitsluitend mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

4.2.2 *Maatvoering bouwwerken*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstellen voor:

1. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
2. lawaaisporten.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen of verwijderen van diep wortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- c. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
- f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

4.4.2 *Toetsing aan aanwezige waarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt verleend, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden als bedoeld in artikel 4.1.2 onder a en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 *Algemeen*

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en bermen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

5.1.2 *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Algemeen*

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

5.2.2 *Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen*

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. bouwhoogte maximaal 3 m;
- b. inhoud maximaal 50 m³.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 *Algemeen*

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging en waterlopen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. paden;
- e. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder aanlegsteigers, bruggen, dammen en/of duikers en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- a. bruggen en viaducten 8 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan er plaats is van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden;
 5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2 conform de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in artikel 7.4.2 kunnen worden toegestaan;
- d. publieksgerichte beroeps en bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de in 7.1.2 onder a opgenomen staat van activiteiten :
 1. een theeschenkerij met terras, met dien verstande dat degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner is van de aangelegen woning is (in bouwvlak Specifieke vorm van wonen - 2);

e. stalling en werkplaats;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen, een en ander met de bijbehorende voorzieningen overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving waarbij de maximale oppervlakte de oppervlakte betreft exclusief eventuele aan- en uitbouwen en/of andere bijbehorende bouwwerken.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1

a. Staat van activiteiten

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn uitsluitende de bij die aanduiding beschreven activiteit toegestaan:

Afkorting	Aanduiding	Aard van de activiteit	Maximale oppervlakte bouwwerk
(sw-1)	Specifieke vorm van wonen - 1	1 hoofdwoning	720 m ²
		5 appartementen/woningen (gemiddeld 107m ²)	553 m ²
(sw-2)	Specifieke vorm van wonen - 2	Woning met nevenactiviteit Theeschenkerij	115m ² 80 m ²
		Schuur, opslag en werkplaats ten behoeve van het beheer en onderhoud van natuur en gebouwen op het landgoed.	144 m ²
		Opslag ten behoeve van woningen binnen het bouwvlak	60 m ²
(tr)	Terras	Terras behorende bij de theeschenkerij	80m ²
(sw-p)	Specifieke vorm van wonen - parkeren	Parkeren ten behoeve van woningen. Fietsenstallingen en gehandicapten parkeerplaats ten behoeve van de theeschenkerij en expositieruimte.	325 m ²

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is opgenomen, dient het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak gebouwd te worden;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangeduid;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- inhoud maximaal:
 - woningen (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) maximaal 850 m³;
 - indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

7.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten [-bg]' mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden opgericht;
- aan-, uit- en bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning is maximaal 75 m²;
- goothoogte maximaal 3,5 m;
- bouwhoogte maximaal 7 m;
- de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- Overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de woning of daar achter.

7.2.5 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2.1.

7.2.6 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het landschap en natuurbeheer;
- er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;

- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 *Vergelijkbare niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1. onder c teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 7.1.1. onder c toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- c. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke ter zake deskundige.

7.4.2 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 7.1.1. onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- b. er vinden geen activiteiten plaats die vergunning plichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.4.3 *Recreatieve activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 7.1.1. onder d voor het toestaan van bed & breakfast, mits:

- 1. opgericht binnen de bestaande bebouwing;
- 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en maximaal 10 bedden;
- 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Voor de woningen in bouwvlak 'specifieke vorm van wonen – 1' geldt het volgende:

- a. het bouwperceel mag niet voor wonen worden gebruikt indien niet voldaan wordt aan het volgende:
 1. op de perceelsgrenzen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw moet een groene erfafscheiding met inheemse beplanting van ten hoogste 1,5 meter worden aangelegd en in stand gehouden;
 2. met dien verstande dat dit niet geldt voor de woning die ten tijde van de vaststelling van dit plan al bestond.

7.4.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Voor de woningen in het bestemmingsvlak 'wonen' geldt het volgende:

- a. gebruik van de nieuwe woningen voor wonen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het volgende:
 1. binnen het bestemmingsvlak dienen ten minste 15 parkeerplaatsen ten behoeve van deze woningen aanwezig te zijn en te blijven;
 2. met dien verstande dat dit niet geldt voor de woning die ten tijde van de vaststelling van dit plan al bestond.

7.4.6 Voorwaardelijke verplichting instandhouding Landgoed

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsvlak 'wonen' geldt het volgende:

- a. gebruik van de gronden en bebouwing conform de nieuwe bestemming zoals beschreven in de staat van activiteiten onder 7.1.2 is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het volgende:
 1. De gronden met de bestemming 'Natuur' in dit bestemmingsplan dienen ingericht en beheerd te worden met de doelstelling om de natuurtypen in het vigerende natuurbeheerplan van de provincie Gelderland te realiseren en te handhaven;
 2. De boomgaard met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boomgaard' in stand gehouden wordt;
 3. met dien verstande dat dit niet geldt voor de woning die ten tijde van de vaststelling van dit plan al bestond.

Artikel 8 Leiding – Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding.

8.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Leiding - Riool' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voor zover zulks, gehoord de leidingbeheerder, verenigbaar is met het belang van de leiding.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

8.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m¹ bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Riool zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

8.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.3.4 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 30 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

9.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 9.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 9.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

9.4 Uitvoeren van een werk of werkzaamheden

9.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 30 m²:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 1 meter;
- g. rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; tot normaal onderhoud, gebruik en beheer behoort in ieder geval het herplanten van bomen en overige houtgewassen;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

9.4.4 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.4.5 *Beperkingen en voorschriften*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

9.4.6 *Archeologisch advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 *Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 3, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

9.5.2 *Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 3 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

9.5.3 *Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 9.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

10.2 Bouwregels

10.2.1 *Algemeen*

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;

4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

10.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 10.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

10.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 10.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 100 m²:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;

- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 1 meter;
- g. rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

10.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; tot normaal onderhoud, gebruik en beheer behoort in ieder geval het herplanten van bomen en overige houtgewassen;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

10.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

10.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1

onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

10.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 4, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

10.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 4 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

10.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 10.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 6

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- e. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

11.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudend- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 2.500 m²:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 1 meter;
- g. rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

11.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; tot normaal onderhoud, gebruik en beheer behoort in ieder geval het herplanten van bomen en overige houtgewassen;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;

- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

11.4.4 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in artikel 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

11.4.5 *Beperkingen en voorschriften*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

11.4.6 *Archeologisch advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 *Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 6, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

11.5.2 *Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 6 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

11.5.3 *Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 11.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 *Algemeen*

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- waterberging;
- waterhuishouding;
- waterlopen en waterpartijen;
- duikers;
- waterkering met laag risiconiveau;
- taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

12.1.2 *Regels vanwege samenvallende bestemmingen*

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

12.2 Bouwregels

12.2.1 *Algemene bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 2 m.;
- Er mag worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of bestemmingsgrenzen, en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging 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 bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

14.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

14.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

14.2.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 14.2.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

14.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 8 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. parkeren;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsverbindingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of en/of een escortbedrijf dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. 'wetgevingszone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone';

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

16.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

16.2.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit.

16.2.2 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik geldt het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor teelten die mest en gewasbeschermingsmiddelen gebruiken, met dien verstande dat bestaand gebruik mag worden voortgezet.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 18.1.1 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

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 18.2.1, 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.

18.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 18.2.1, 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.

18.2.4 Uitzondering

Het bepaalde onder 18.2.1 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 Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen.