# Hoekgraaf 11 Bergharen

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Regels** | | **3** |
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **4** |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 7 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **8** |
| Artikel 3 | Natuur - 1 | 8 |
| Artikel 4 | Wonen - 1 | 11 |
| Artikel 5 | Leiding - gas | 14 |
| Artikel 6 | Waarde - archeologie 2 | 15 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **17** |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 17 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 18 |
| Artikel 9 | Algemene aanduidingsregels | 19 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 20 |
| Artikel 11 | Overige regels | 21 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **22** |
| Artikel 12 | Overgangsrecht | 22 |
| Artikel 13 | Slotregel | 23 |

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Hoekgraaf 11 Bergharen van de gemeente Wijchen.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBHoekgraaf11-VG01 met bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 bedrijfsactiviteit

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### 1.6 aan huis verbonden beroep

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

### 1.7 archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde.

### 1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.9 bebouwingspercentage

een in de regels of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

### 1.10 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid**.**

### 1.11 bedrijfsactiviteiten

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

### 1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.14 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.

### 1.15 bijgebouw

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte.

### 1.16 bouwen

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

### 1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### 1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

### 1.20 bouwvlak

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

### 1.21 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.

### 1.22 bouwwerk geen gebouw zijnde

ieder bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als gebouw.

### 1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### 1.24 gebouw

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

**1.25 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, inclusief daarbij behorende aan- en uitbouwen.

**1.26 huishouden**

één of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn.

**1.27 kleine windturbine**

windturbine bedoeld voor het leveren van stroom aan de/het ter plaatse aanwezige woning/bedrijf, waarbij reststroom aan het net doorgezet kan worden. De windturbine heeft een ashoogte van niet meer dan 15 meter en een tiphoogte van niet meer dan 20 meter.

**1.28 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.

**1.29 omgevingsvergunning**

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

**1.30 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.

**1.31 paardenbak**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

**1.32 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.

**1.33 waterhuishoudkundige doeleinden:**

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

**1.34 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 luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan.

**1.35 wonen**

het verblijven van één huishouden in een woning.

**1.36 woning/ wooneenheid:**

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens.

### 2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

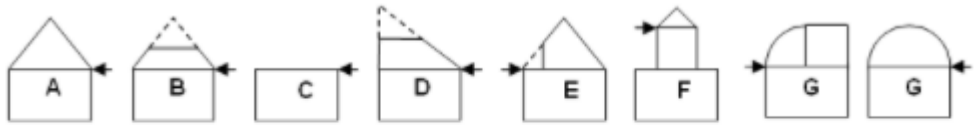
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### 2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.4 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;




← = druiplijn
------ = denkbeeldige doorlopende daklijn
A. zadeldak / tentdak
B. gecombineerd dak
C. platdak
D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E. dak met terras / loggia
F. platdak met dakopbouw
G. gebogen dak

### 2.5 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.

### 2.6 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.

### 2.7 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.

### 2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.9 peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur - 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

*3.1.1 Algemeen*

De voor Natuur - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorisch, aardkundige, natuur en landschappelijke waarden;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. agrarisch en hobbymatig agrarisch medegebruik;
g. het beweiden van gronden door landbouwdieren;
h. doeleinden van openbaar nut;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm van natuur - urnenmuur' is bebouwing in de vorm van een urnenmuur toegestaan;
j. tuin- en erfinrichting, wegbeplanting, landschapselementen en bosschages;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals zoals erfontsluitingen, groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, wandel- en/of fietspaden en onverharde wegen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

*3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming*

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

a. Bescherming van waarden

Binnen de bestemming "Natuur - 1" is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden van het waardevolle landschap, bestaande uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microrelief en plaatselijke grillige lokale wegen alsmede grote hoogteverschillen bij de rivierduin bij Bergharen.

b. Aardkundige waarden

Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat de aan het gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen, dienen te worden beschermd.

c. Extensief recreatief medebruik

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 e.d.

d. Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, en buiten het agrarisch bouwvlak, voorover het gronden betreft, die onderdeel uitmaken van de bij de bedrijfswoning behorende tuin dan wel voorzover het gronden betreft, direct grenzend aan de bestemming Wonen.

e. Waterhuishoudkundige doeleinden

Met betrekking tot waterhuishoudkundige doeleinden geldt, dat de gronden binnen deze bestemming tevens zijn bestemd voor waterberging.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Algemeen*

Uitsluitend mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming en de gebouwen bedoeld in 3.2.3 worden gebouwd.

*3.2.2 (Maatvoering) bebouwing*

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, mestplaten of kuilvoerplaten niet is toegestaan;
b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
c. paardenbakken zijn niet toegestaan.

*3.2.3 Gebouwen*

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

### 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 het gebruiken en/of laten gebruiken 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.

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

*3.4.1 Vergunningplicht*

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 omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

*3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

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

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

*3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.4.2. 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 wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;<br>het graven en dempen van waterpartijen en watergangen. | de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden; |
| het graven, ophogen en egaliseren van de bodem | de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf;<br>de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden; |
| de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage | de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de waterhuishoudkundige situatie en in het bijzonder de waterbergende capaciteit van de gronden; |
| het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half verhardingen | de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;<br>de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden; |
| het aanbrengen van ondergrondse leidingen | er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden<br>de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden; |
| het verwijderen van houtopstanden | de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden; |
| het aanplanten van houtopstanden | de werkzaamheden mogen niet leiden tot onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. |

# Artikel 4 Wonen - 1

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

### *4.1.1 Algemeen*

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroep of bedrijf aan huis;
c. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
d. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
e. waterhuishoudkundige doeleinden:;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

### *4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*

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

a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
b. binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 80 m²;
    2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
    3. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
    4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
    5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
    6. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
c. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.2;
d. de opwekking van duurzame energie is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Toegestane bebouwing*

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

### *4.2.2 Situering*

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen ook buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

### *4.2.3 Maatvoering*

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

a. hoofdgebouwen:
    1. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding is aangeduid;
    2. maximum (nok)hoogte: zoals op de verbeeldng is aangeduid;
b. bijgebouwen bij een woning:
    1. op het perceel Hoekgraaf 11 zijn bijgebouwen bij de woningen toegestaan met een maximum gezamenlijk oppervlak van 120 m$^2$;

2. maximum goothoogte: 3 meter;
3. maximum (nok)hoogte: 6 meter;

c. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
1. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter
2. maximum bouwhoogte carports c.q. overkappingen: 3 meter;
3. oppervlakte van een carport c.q. overkapping: 20 $m^2$;
4. hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter;
5. oppervlakte paardenbakken: 1.200 $m^2$.

*4.2.4 Zwembaden*

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 Maatvoering geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

a. deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
b. de hoogte maximaal 1 m bedraagt;
c. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
d. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

*4.2.5 Ondergronds bouwen*

Ondergrondse ruimten (kelders) bij woningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en mogen uitsluitend worden gesitueerd onder de woning (met inbegrip van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) dan wel tot maximaal 25 m2 buiten de woning, alsmede onder de vrijstaande bijgebouwen.

*4.2.6 Voorwaardelijke verplichting hydrologisch neutraal bouwen*

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dien hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden en mag niet afstromen naar naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand gehouden te worden.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor een andere norm en/of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

*4.2.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging*

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende waterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland.

*4.2.8 Voorwaardelijke verplichting 2e woning*

Het bouwen van een nieuwe woning binnen het bouwvlak is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat de natuurmaatregelen zoals benoemd in het plan voor Landschappelijke inpassing (v4) 21.08.2023 worden gerealiseerd en in stand gehouden.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

*4.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 Maatvoering teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

*4.3.2 Omgevingsvergunning kleine windturbines*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 Maatvoering teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomverziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;

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. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 genoemde waarden.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### *4.4.1 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, het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### *4.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 21.1.1 onder b. teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### *4.5.2 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 80 m²;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

# Artikel 5 Leiding - gas

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

### *5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
d. het verwijderen van beplanting;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

### *5.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

### *5.4.3 Verlening*

De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

# Artikel 6 Waarde - archeologie 2

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

## 6.2 Bouwregels

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

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
    3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
    4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

### *6.3.1 Omgevingsvergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen;
d. verlagen van de waterstand.

### *6.3.2 Uitzonderingen*

Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m².
f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
h. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

*6.3.3 Verlening*

a. De onder 6.3.1 genoemde vergunning 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 omgevingsvergunning 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. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

*6.3.4 Voorwaarden*

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

### 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming Waarde - archeologie 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming Waarde - archeologie 1 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

# Artikel 8 Algemene bouwregels

## 8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

## 8.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan in de bestaande maatvoering.

# Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

## 9.1 Hydrologische beschermingszone

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-hydrologische beschermingszone" geldt ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden, het volgende:

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

a. Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. verzetten van grond van meer dan 100 m3 of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
3. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m2 anders dan een bouwwerk.

b. Uitzonderingen vergunningplicht

Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
2. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
3. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

c. Verlening

De in a genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

d. Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in a hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

# Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

## 10.1 Omgevingsvergunning antennemast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig zijn;
b. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

# Artikel 11 Overige regels

## 11.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. de ruimte tussen bouwwerken;
b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

## 11.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

*12.1.1 Algemeen*

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

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

*12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10 %.

*12.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 12.1.1 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.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

*12.2.1 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.

*12.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

*12.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

*12.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Bestemmingsplan Hoekgraaf 11 Bergharen'.