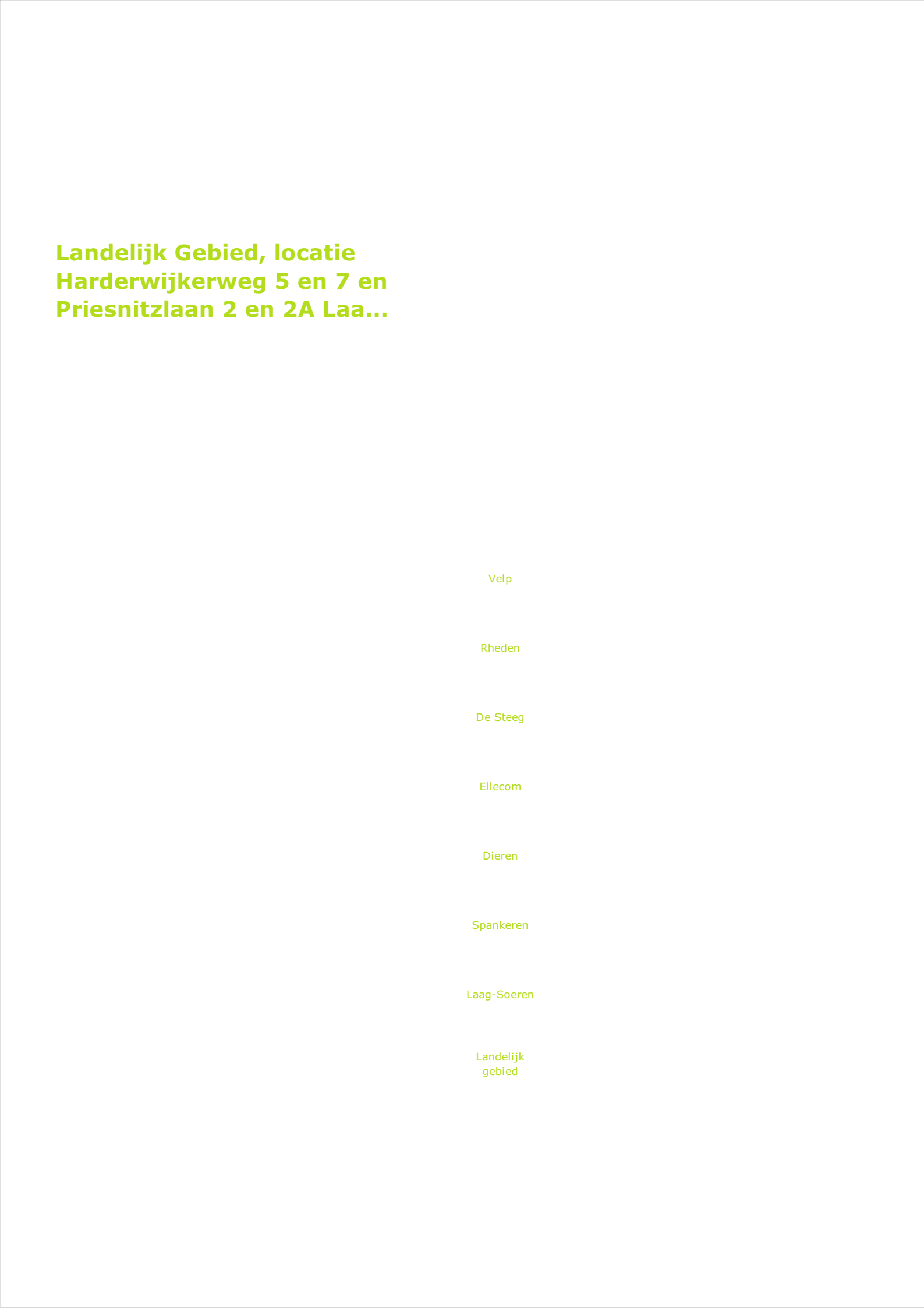
Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laa...



Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laa...

Inhoudsopgave

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 15

Artikel 3 Bedrijf 15
Artikel 4 Natuur 17
Artikel 5 Wonen 17
Artikel 6 Groen 21
Artikel 7 Waarde – Archeologie 1 21
Artikel 8 Waarde – Archeologie 2 23
Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie 25

Hoofdstuk 3 Algemene regels 29

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 29
Artikel 11 Algemene bouwregels 29
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 31

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 33

Artikel 14 Overgangsrecht 33
Artikel 15 Slotregel 34

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 2 Parkeernormen

Bijlage 3 Inrichtingsplan

Regels

Onderhavig plan is een herziening/wijziging van het totaalplan voor stedelijk / landelijk gebied (zie paragraaf van de plantoelichting). Om qua structuur en opbouw van de regels geen verschillen te krijgen tussen het totaalplan en dit plan, is er voor gekozen om de gehele bestemmingsregeling in dit plan op te nemen. Dus ook onderdelen die in dit plan niet van toepassing zijn maar wel voorkomen in het totaalplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laag-Soeren van de gemeente Rheden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPLG55-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.7 archeologische verwachting

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed and breakfast

het tegen betaling bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.12 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfs-vloeroppervlak in beslag neemt;

1.13 Bedrijfsvloeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.14 beroep aan huis

een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.15 bestaand

zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.19 bodemingrepen

werken en werkzaamheden, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bovenbouw

een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende

bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en

b. een verticale verlenging van de overige zijden; en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.

(Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.28 diepwortelendebeplanting

beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.29 deskundigarcheoloog

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de aan de gemeente verbonden regio-archeoloog of een archeologisch bedrijf dat is gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische handelingen overeenkomstig de bepaling van de Erfgoedwet.

1.30 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

1.31 gebouw

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

1.32 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.33 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.34 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.35 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.36 maaiveld

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

1.37 maximum aantal wooneenheden

op de verbeelding weergegeven aanduiding welke bepalend is voor het maximum toegestane aantal woningen;

1.38 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.39 Natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

1.40 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.41 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.42 ondergeschiktedakkapel

dakkapel welke door zijn maatvoering als ondergeschikt deel van een gebouw kan worden aangemerkt, zijnde een dakkapel welke niet breder is dan 50% van de breedte van het betreffende gebouw tot een maximale breedte van 3 m, en met een fronthoogte van niet meer dan 1,75 m gemeten vanaf de voet dakkapel tot aan het hoogste punt van de dakkapel;

1.43 ondergeschiktedetailhandel

detailhandel die voortvloeit uit een andere ter plaatse toegelaten bedrijfs- of beroepsactiviteit en daarmee een directe relatie heeft bijvoorbeeld omdat de producten ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt, waarbij de detailhandel in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de bedrijfs- of beroepsactiviteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.44 oorspronkelijkeachtergevel van een hoofdgebouw

de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd met uitzondering van in bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden;

1.45 opslag

het opbergen van goederen – inclusief (vloei)stoffen en materialen – met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.46 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.47 overige bouwwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.48 seksinrichting

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

1.49 speelveld

een openbaar terrein zoals een trapveld, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speelvoorzieningen aanwezig zijn;

1.50 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.51 straatmeubilair

hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, -papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergronde voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.52 tuin

deel van een perceel dat vanwege zijn stedenbouwkundige, cultuurhistorische dan wel landschappelijke waarde(n) vrij van gebouwen en overkappingen dient te blijven en dat als zodanig geen deel uitmaakt van het erf bij een woning;

1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.54 woning

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, bijzondere woonvormen daaronder begrepen alsmede in combinatie daarmee de verhuur van kamers aan maximaal twee personen welke niet tot het huishouden behoren en welke geen duurzame huishouding voeren, en niet zijnde een woonwagen;

1.55 woonwagen

een voor huisvesting van personen bestemde woonruimte die is geplaatst op een woonwagenstandplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in deze regels anders is bepaald, waarbij de goot ter plaatse van een dakafronding in de zin van een wolfseindendak niet wordt meegerekend en met uitzondering van ondergeschikte dakkapellen;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij in deze regels anders is bepaald, met uitzondering van:

a. ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

b. ondergeschikte dakkapellen;

c. zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen;

d. een grondwal c.q. geluidwal

2.4 de bouwhoogte van een grondwal c.q. geluidwal

Vanaf het peil (+15.55 NAP) in de dichtsbijlgelegen schuur gemeten tot aan het hoogste punt van de geluidwal horizontaal gezien over de volledige lengte. Hierbij kan het maaiveld variëren ten opzichte van het peil in de schuur.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het maaiveld ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 het bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. aannemers- en grondverzetbedrijf met grondbank en een bedrijfsvloeroppervlakte van > 1000 m2;

b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding**'bedrijfswoning'**;

c. een BRL gecertificeerde grondbank, tevens de opslag en het bewerken en verwerken van grond, puin, grind, bouw-, sloop- en groenafval, strooizout, bestrating en rioleringsmateriaal ter plaatse van de aanduiding**'specifieke vorm van bedrijf - grondopslag'**;

d. de gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratie- en -bergingsvoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, erftoegangswegen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen

Voor gebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen, overkappingen en een bedrijfswoning dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. de goot- en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding**'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)'** aangegeven hoogte;

c. de bedrijfswoning heeft een inhoud van maximaal 600 m3;

d. bijgebouwen bij een dienstwoning hebben een maximale oppervlakte van 75 m2 en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m dan wel 6 m ten behoeve van een kapconstructie mits het snijpunt van het dakvlak en de buitenzijde van de gevel aan ten minste één zijde op maximaal 3,5 m boven het maaiveld ligt.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken, buiten het bouwvlak, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer dan 1 m

bedragen;

b. de bouwhoogte van keerwanden mag niet meer dan 2,5 m bedragen;

c. de opslag van materialen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondopslag' mag niet hoger dan 2,5 m zijn;

d. voor vrijstaande reclame uitingen bedraagt de hoogte maximaal 1,25 m;

e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Specifiekegebruiksregels

3.3.1 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik van vrijstaande gebouwen voor zover gelegen buiten de bouwvlakken en niet behorende bij woningen, anders dan als stallings- of opslagruimte.

b. een BRL gecertificeerde grondbank, tevens de opslag en het bewerken en verwerken van grond, puin, grind, bouw-, sloop- en groenafval, strooizout, bestrating en rioleringsmateriaal is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding**'specifieke vorm van bedrijf - grondopslag'**;

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bestaande gebouwen en gronden en het bouwen van nieuwe gebouwen overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen conform de in de Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen en gronden overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder voorwaarde dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen conform de in Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Afwijkenvan de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de voorwaardelijke verplichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in Bijlage 3 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen van een gelijk kwaliteitsniveau zijn als de landschapsmaatregelen in Bijlage 3.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps-, natuur- (en archeologische) waarden, zoals opgenomen in de inrichtingstekening in bijlage 3 bij de regels;

b. extensief agrarisch medegebruik, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;

c. houtproductie;

d. faunabeheer;

e. bestaande gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen;

f. een grondwal ter hoogte van de aanduiding**'geluidwal'**.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn uitsluitend de volgende overige bouwwerken, toegestaan:

a. afrasteringen met een maximale hoogte van 1,2 meter;

b. ter plaatse van de aanduiding**'geluidwal'** is een grondwal toegestaan waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m) aangegeven hoogte en conform de in Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening

4.3 Specifiekegebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruiken van gronden en opstallen voor agrarisch grondgebruik anders dan extensief agrarisch medegebruik als bedoeld in lid 4.1, onder c;

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen;

b. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;

c. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:

   1. kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.54 woning;

   2. niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;

   3. de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.

d. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

d. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:

   1. een onderbouw;

   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' een ander maximum is aangegeven;

   3. een bovenbouw.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak binnen de zone met de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ worden gebouwd;

b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 75 m2 bedragen;

c. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 40% bedragen;

d. In afwijking van het bepaalde onder b en c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)' dat de bebouwde oppervlakte ter plekke niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte;

e. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;

f. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;

g. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;

h. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen:

   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;

   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

a. a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

b. b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

c. c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

d. d. Afwijkingen in afmetingen en situering zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

5.3 Afwijkenvan de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

   1. lid 5.2.1 onder c en d ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;

   2. lid 5.2.2 onder f ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;

   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

   3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

5.4 Specifiekegebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:

1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m2 en deze bij grondgebonden woningen niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;
5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 129.2 Parkeren;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw.

5.5 Afwijkenvan de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 5.1 onder a sub 2 en een beroep aan huis toestaan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.12 beroep aan huis waarbij het gestelde in lid 5.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
   2. lid 5.1 onder a sub 2 en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 5.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het bebouwingsbeeld;
   2. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
   3. de milieusituatie;
   4. de verkeersveiligheid;
   5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   6. de sociale veiligheid;
   7. de externe veiligheid.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen en rioleringswerken,

b. nutsvoorzieningen

c. watergangen en waterpartijen;

d. een grondwal ter hoogte van de aanduiding**'geluidwal'**.

6.2 Bouwregels

a. Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en overige bouwwerken worden gebouwd;.

b. ter plaatse van de aanduiding**'geluidwal'** is een grondwal toegestaan waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m) aangegeven hoogte en , conform de in Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening.

6.2.1 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter en een maximale oppervlakte van 10 m2.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

6.3 Specifiekegebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het plaatsen van bouwwerken ten behoeve van vrijstaande reclame uitingen;

b. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en het beheer als hakhoutbos.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor gronden met een bekende archeologische vindplaats.

7.2 Bouwregels

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

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

    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 werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;
    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.

c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen,

mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;

4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
   1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
   2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
   3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Bouwregels

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

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

    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 werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;
    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.

c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen,

frezen en aanbrengen van heipalen;

4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
   1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
   2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
   3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde – Cultuurhistorie'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bevordering van het landschappelijk karakter en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

9.2 Nadere eisen

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Het is verboden om op de voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegd gezag:

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en het beheer als hakhoutbos;

b. het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels of sloten, poelen, beken en andere watergangen of hemelwaterinfiltratievoorzieningen;

c. het bebossen of beplanten met houtopstanden;

d. het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van gronden;

e. het verlagen van het grondwaterpeil;

f. het aanbrengen of verbreden van oppervlakteverharding ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- of fietspaden;

g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen;

9.4.2 Het onder 9.2.1 onder sub d opgenomen verbod is niet van toepassing ter hoogte van de functieaanduiding 'geluidwal' en de functieaanduiding 'grondopslag'.

9.4.3 Het onder 9.2.1 opgenomen verbod geldt niet voor de uitvoering van de volgende werken en/of werkzaamheden:

a. werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

b. werken en/of werkzaamheden waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving

vergunning of ontheffing noodzakelijk is en waarvan deze specifieke regelgeving dezelfde waarden beoogt te beschermen als de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder 9.2.1;

c. werken en/of werkzaamheden die van zeer geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

d. het aanleggen van erfverhardingen en erfbeplantingen binnen de bestemming Wonen;

9.4.4 De vergunning wordt niet verleend:

a. dan nadat de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij, waarbij tevens de mogelijke nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in beeld zijn gebracht;

b. Indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;

c. Indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische dan wel landschappelijke waarden kunnen worden aangetast;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Onderhavig plan is een herziening/wijziging van het totaalplan voor stedelijk / landelijk gebied (zie paragraaf van de plantoelichting). Om qua structuur en opbouw van de regels geen verschillen te krijgen tussen het totaalplan en dit plan, is er voor gekozen om de gehele bestemmingsregeling in dit plan op te nemen. Dus ook onderdelen die in dit plan niet van toepassing zijn maar wel voorkomen in het totaalplan.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene regels

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:

   1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;

   2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

   3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

c. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld in de vorm van een aantal vierkante meters aan gebouwen;

d. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties.

11.2 Ondergrondsbouwen

a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 is het ondergronds bouwen toegestaan voor:

   1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies;

   2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, voor zover geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem.

b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.

c. Ondergronds gerealiseerde of te realiseren bouwwerken blijven bij de berekening van het toegestane bebouwde oppervlakte en het toegestane bebouwingspercentage buiten beschouwing, tenzij hierover in deze regels expliciet anders is bepaald.

d. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdiggebruik

a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

   1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;

   2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

   3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.

b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.

c. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:

   1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is

gedaan;

2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:

- buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
- hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

12.2 Parkeren

12.2.1 Terreininrichting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's, vrachtauto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen. Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde parkeernormen van de gemeente Rheden.

12.2.2 Parkeergelegenheid

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in de parkeereisen van de gemeente Rheden.

12.3 Voorwaardelijkeverplichtinginrichtingstekening

Na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing zoal aangegeven in de inrichtingstekening als opgenomen in bijlage 3 van de regels worden aangelegd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken,;

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voor zover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

c. Het eerste lid 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.

14.2 Gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laag-Soeren.

Velp | Rheden | De Steeg | Ellecom | Dieren
Spankeren | Laag-Soeren | Landelijk gebied

Gemeentehuis
Hoofdstraat 3 |
6994 AB De Ste
postbus 9110 |
ZJ De Steeg
T 026 4976911
026 4976518 |
gemeente@rhed
| www.rheden.n

gemeente Rheden