



# Bestemmingsplan

Regels

Dorpsstraat 73 Bergharen

Gemeente Wijchen



# BESTEMMINGSPLAN

Dorpsstraat 73 Bergharen

Gemeente Wijchen

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Inhoud           | : Regels                             |
| IDN-nummer       | : NL.IMRO.0296.BHRDorpsstraat73-ON01 |
| Projectnummer    | : 007591                             |
| Profitmanagernr. | : P171518                            |
| Opdrachtgever    | : gemeente Wijchen                   |
| Opsteller        | : mr. E. M. Hendriksen               |
| Status           | : ontwerp                            |
| Datum            | : 30 maart 2018                      |



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01



## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3          | Groen                           | 9         |
| Artikel 4          | Verkeer                         | 10        |
| Artikel 5          | Wonen                           | 11        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie 1          | 14        |
| Artikel 7          | Waarde - Archeologie 3          | 17        |
| Artikel 8          | Waarde - Waardevolle boom       | 20        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>21</b> |
| Artikel 9          | Anti-dubbeltelregel             | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>23</b> |
| Artikel 10         | Overgangsrecht                  | 23        |
| Artikel 11         | Slotregel                       | 24        |



## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan**

het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 73 Bergharen' met identificatienummer NL.IMRO.0296.BHRDorpsstraat73-ON01 van de gemeente Wijchen;

#### **1.2        bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### **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        aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten**

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;

#### **1.5        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;

#### **1.6        aan- of uitbouw**

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

#### **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        achtererf**

het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;

## **1.9 bebouwing**

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

## **1.10 bestand**

- bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

## **1.11 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;

## **1.12 bijgebouw**

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ongeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

## **1.13 bouwen**

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

## **1.14 bouwperceel**

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

## **1.15 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

## **1.16 bouwvlak**

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

## **1.17 bouwwerk**

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

## **1.18 gebouw**

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

### **1.19 hoofdgebouw**

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

### **1.20 ondergeschikte bouwdelen**

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

### **1.21 overkapping / carport**

een overdekte ruimte van lichte constructie die;

- geen eigen deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, wanden van gebouwen en/of ondersteuning van het dak of;
- wordt uitgevoerd als een vrijstaande dakconstructie zonder wanden;

### **1.22 peil**

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

### **1.23 voorgevel**

de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

### **1.24 voorgevelrooilijn**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd of het verlengde daarvan;

### **1.25 woning/wooneenheid**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

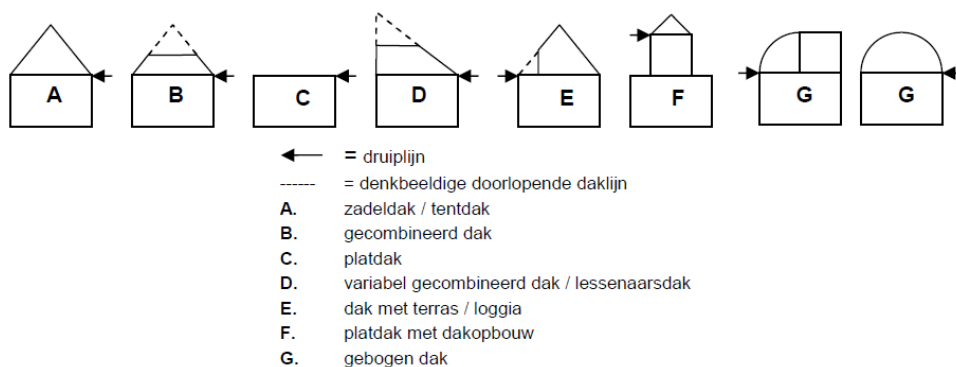
de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

### 2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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



### 2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.7 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van ondergrondse bebouwing, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 *Algemene bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
  - b. tuinen;
  - c. paden en in- en uitritten;
  - d. speelvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. beeldende kunstwerken;
  - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Algemeen*

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

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
  - b. parkeervoorzieningen;
  - c. geluidwerende voorzieningen;
  - d. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
  - e. tuinen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. beeldende kunstwerken;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - j. evenementen alsmede de warenmarkt;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

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

#### *4.2.2 Nutsgebouwen*

Voor nutsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1    Algemene bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - monument', instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *5.1.2    Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*

##### **a          Aan huis verbonden beroep**

Ten aanzien van de in artikel 5.1.1 omschreven doeleinden geldt voorts dat gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is 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 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
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 zijn niet toegestaan.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Algemeen*

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *5.2.2    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen in de vorm van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwlak zijn toegestaan;
- b. per 'bouwlak' is maximaal 1 woning toegestaan.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' geldt dat de goothoogte en de (nok)hoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande goothoogte en de(nok)hoogte.

### 5.2.3 Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen geldt dat:

aan- en/of uitbouwen, alsmede bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn niet zijn toegestaan;

- a. aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend op minimaal 2,5 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt, met dien verstande, dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup> geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
- f. de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- g. de goothoogte maximaal bedraagt:
  1. de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdmassa vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
  2. uitsluitend voor vrijstaande bijgebouwen 3 m.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 8 m;
- d. de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- e. voor carports en overkappingen geldt dat deze minimaal 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  1. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen.

## 5.3 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.3.1 Omgevingsvergunning aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder a 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 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>; met dien verstande dat in geval van bed breakfast het volgende van toepassing is:
  1. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;

2. ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
3. permanente bewoning niet is toegestaan;
4. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- 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. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. 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;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 1 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 60 m<sup>2</sup> 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 Omgevingsvergunningsplicht**

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 herprofiëren 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
- f. 60 m<sup>2</sup>.
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- h. 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;
- i. 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 1 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 3 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse bij de bestemming passende archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 7      Waarde - Archeologie 3**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 3 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 (middel)hoge archeologische verwachting.

### **7.2      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 m<sup>2</sup> 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.

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

#### *7.3.1 Omgevingsvergunningsplicht*

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 herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

#### *7.3.2 Uitzonderingen*

Het onder 7.3.1 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

#### *7.3.3 Verlening*

- a. De onder 7.3.1 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.

#### 7.3.4 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.

### 7.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 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 bij de bestemming passende archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 8      Waarde - Waardevolle boom**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waardevolle bomen.

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

#### *8.2.1      Omgevingsvergunningsplicht*

Het is 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. de aanleg van verhardingen of halfverhardingen;
- b. het ophogen, afgraven, en het egaliseren van de gronden.

#### *8.2.2      Uitzondering*

Het onder 8.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 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 beheer.

#### *8.2.3      Verlening*

De in 8.2.1. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de vitaliteit van de waardevolle boom niet wordt aangetast.

## **Hoofdstuk 3            Algemene regels**

### **Artikel 9            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.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 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.

##### 10.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 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.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 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.

##### 10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### 10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### 10.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 10.2.1 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 11      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Dorpsstraat 73 Bergharen.



