

Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	11
Artikel 4	Bos	14
Artikel 5	Natuur	16
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	18
Artikel 7	Water	19
Artikel 8	Wonen	20
Artikel 9	Wonen - Landhuis	23
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog (met plaggendek)	26
Artikel 11	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog	29
Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog	32
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag	34
Hoofdstuk 3	Algemene regels	36
Artikel 14	Anti-dubbeltelbepaling	36
Artikel 15	Algemene bouwregels	37
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 19	Algemene procedureregels	41
Artikel 20	Overige regels	42
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 21	Overgangsrecht	43
Artikel 22	Slotregel	45
Bijlagen bij de regels		46
Bijlage 1	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	47

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011" van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBG20110027-0100 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebbend op detailhandel of horeca-gerelateerde activiteiten, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een recreatiewoning, gastenverblijf of bijbehorend bouwwerk, welke een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, die voor mantelzorg geschikt is, waarbij sprake is van één huishouden op het perceel;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (kwekerijen en houtteelt daaronder niet begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf of een vis- of wormenkwekerij;

1.8 archeologische waarde:

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer;

1.11 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 herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, enkel slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een (dienstverlenende) instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bestaand(e):

op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezig(e);

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. Indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

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. Voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw. Bewoning, al dan niet permanent is niet toegestaan.

1.19 boomkwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;

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 of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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 bouwwerk:

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

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.30 extensieve (dag)recreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.31 gebouw:

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

1.32 hobbymatig houden van dieren:

het niet bedrijfsmatig houden van vee;

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.35 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, een kampeerauto, niet zijnde een stacaravan of een chalet;

1.36 kampeerplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel. Een bijzettentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt.

1.37 kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat aan de bovenzijde wordt afgedekt door de begane grondvloer van datzelfde gebouw;

1.38 kleinschalig kampeerterrein:

een terrein of plaats geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan;

1.39 kwekerij:

het voortbrengen van houtige en niet-houtige siergewassen, fruitbomen, struiken en vaste planten, onder meer bestemd voor tuinen en parken, één en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel pot- of containerteelt;

1.40 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.41 maaiveld:

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.42 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.43 nadere eis:

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

1.44 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.45 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.46 overkapping:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een van boven afgesloten of afgedekte ruimte met niet meer dan twee wanden;

1.47 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.48 perceelgrens:

de grens van een perceel;

1.49 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.50 seksinrichting:

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

1.51 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
- c. het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
- d. het voorkomen van schade door vorst;

met dien verstande dat dit niet geldt voor vollegrondsteelt zoals bij wijnbouw en/of aspergeteelt;

1.52 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.53 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde 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 weg:

voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande weg, bestaande uit één hoofdrijbaan of hoofdrijbanen, daaronder niet begrepen de in-/uitvoegstroken, voorsorteervakken, weefvakken, fietspaden en parallelwegen;

1.55 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.56 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *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.

2.1.2 *De breedte van een gebouw:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.3 *De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 *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.

2.1.5 *De inhoud van een bouwwerk:*

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.6 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.1.7 *Afstanden:*

loodrecht.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Agrarisch met waarden - Landschapswaarden** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten;
- b. het houden van vee;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde;
- d. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- e. (on)verharde erf- en toegangspaden;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. natuurvriendelijke oevers van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- h. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch met waarden - Landschapswaarden** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. landschappelijke inpassing;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.1 ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. deze grenst aan de bestemming Wonen;
 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

3.4.1 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 16 wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de in Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "S" is vermeld.

3.5.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 16 wordt in ieder geval niet gerekend het uitvoeren van de in Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "T" is vermeld.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **3.1**:

- a. ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. deze grenst aan de bestemming Wonen;
 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

3.6.1 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in de Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "O" is vermeld.

3.7.2 Uitzondering op verbod

Het in **3.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Strijd met bestemming

Van strijdig gebruik is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschapswaarden** wijzigen in:

- a. de bestemming **Water** en/of de bestemming **Bos** en/of de bestemming **Natuur**, met dien verstande dat:
 1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid en/of uitbreiding van het landgoed;
 2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.

3.8.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
- e. de mate waarin de bestemming aansluit op de omliggende natuur en natuurdoelstellingen.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Bos** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en/of dichte beplantingsstroken;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- e. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden; met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de tot **Bos** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming.

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen niet meer mag bedragen dan 2,50 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.1** onder a en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 2,50 m.

4.3.1 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "O" is vermeld.

4.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **4.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Strijd met bestemming

Van strijdig gebruik is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 5 **Natuur**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **Natuur** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke cultuurhistorische waarden;
- b. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- d. natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- e. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden. met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

5.2 **Bouwregels**

Op de tot **Natuur** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming.

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, met dien verstande dat voor bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen een bouwhoogte geldt van niet meer dan 2,50 m.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **5.2.1** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 2,50 m.

5.3.1 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

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

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "O" is vermeld.

5.4.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **5.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 *Strijd met bestemming*

Van strijdig gebruik is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf;

met daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. andere-werken;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor ' **Verkeer - Verblijfsgebied** ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Water** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een poel;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, zoals duikers en beschoeiingen.

7.2 Bouwregels

Op de tot **Water** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

7.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 2,50 m;

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. bed & breakfast;
- d. hobbymatig houden van dieren;
- e. terras, tuinen en erven;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- h. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- i. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Met daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

8.2 Bouwregels

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste 2 wooneenheden zijn toegestaan;
- b. de woning is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van een woning ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- d. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel zoveel als bestaand;
- e. De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 meter, dan wel zoveel als bestaand;

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer bedragen dan 150 m², tenzij de bestaande oppervlakte van bijbehorende bouwwerken meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt;
- b. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel zoveel als bestaand;
- c. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel zoveel als bestaand.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. 8.1 ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

8.4.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. Detailhandel is niet toegestaan;
- c. Het gebruiken van een gebouwen behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijkingsbevoegdheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 8.1 onder a ten behoeve van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk, mits:
 - 1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
 - 2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 80 m², met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - 3. het bijbehorend bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - 4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is, via het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.
- b. 8.1 ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m²;

8.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnisch toelaatbaarheid.

Artikel 9 Wonen - Landhuis

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Wonen - Landhuis** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woonhuizen in de zin van landhuizen alsmede voor:
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen het hoofdgebouw;
- d. hobbymatig houden van dieren;
- e. terras, tuinen en erven;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- h. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- i. het behoud, het beheer of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de aanwezige hoogopgaande (bos-)beplantingen;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

met daarbijbehorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

Op de tot **Wonen - Landhuis** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

9.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één landhuis worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. de inhoud mag niet meer bedragen dan 2250 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. 9.1 ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

9.4.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 16 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van kampeermiddelen, bijbehorende bouwwerken, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede woning.

9.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 16 wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. detailhandel is niet toegestaan.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 9.1 juncto 1.56 (begripsomschrijving woning) voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. 9.1 ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
- c. 9.5.1 ten behoeve van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. er sprake is van mantelzorg en een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
 2. er niet meer dan 80 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
 3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
 4. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 6. de afwijking en derhalve het gebruik van het bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

9.6.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog (met plaggendek)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog (met plaggendek)**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de hoge archeologische waarden; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog (met plaggendek)**' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

10.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in **10.2** is niet van toepassing op:

- a. verstoringen tot 0,4 m diepte;
- b. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m², waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- d. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **10.2** en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

10.3.1 Afwegingskader

Een in **10.3** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.3.2 Vergunning niet vereist

Een in **10.3** genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

10.3.3 *Verplichtingen*

Aan een in **10.3** genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

10.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in de Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "O" is vermeld.

10.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in **10.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

10.4.3 *Strijd met bestemming*

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in **10.4.1**, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in **10.1**, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Artikel 11 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de hoge archeologische waarden; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog**' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

11.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in **11.2** is niet van toepassing op:

- a. verstoringen tot 0,3 m diepte;
- b. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m², waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,3 m zal kunnen worden verstoord;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- d. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

11.3.1 Afwegingskader

Een in **11.3** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.3.2 Vergunning niet vereist

Een in **11.3** genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

11.3.3 Verplichtingen

Aan een in **11.3** genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in de Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "O" is vermeld.

11.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **11.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijktens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

11.4.3 Strijd met bestemming

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in **11.4.1**, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in **11.1**, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en

wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) middelhoge archeologische waarden; met daarbijbehorende:
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- c. voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog** aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

12.2.1 Uitzonderingen

Het bepaalde in **12.2** is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- b. verstoringen tot 0,3 m diepte;
- c. activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- d. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **12.2** en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

12.3.1 Afwegingskader

Een in **12.3** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.3.2 Vergunning niet vereist

Een in **12.3** genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

12.3.3 *Verplichtingen*

Aan een in **12.3** genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

12.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in de Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "O" is vermeld.

12.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in **12.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

12.4.3 *Strijd met de bestemming*

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in **12.4.1**, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in **12.1**, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) lage archeologische waarden; met daarbijbehorende:
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- c. voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag** aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

13.2.1 Uitzonderingen

Het bepaalde in **13.2** is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
- b. verstoringen tot 0,3 m diepte;
- c. activiteiten waarvoor geen of omgevingsvergunning vereist is;
- d. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **13.2** en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

13.3.1 Afwegingskader

Een in **13.3** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.3.2 Vergunning niet vereist

Een in **13.3** genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

13.3.3 *Verplichtingen*

Aan een in **13.3** genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

13.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in de Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "O" is vermeld.

13.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in **13.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

13.4.3 *Strijd met de bestemming*

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in **13.4.1**, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in **13.1**, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

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 15 Algemene bouwregels

15.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken bij woningen en woongebouwen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw binnen het bouwvlak plaatsvindt.

15.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins toegestaan;
- b. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. 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;
- b. het uitvoeren van de in Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "T" is vermeld;
- c. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.
- d. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3- categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

16.2 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, behoudens in het geval dat gebruik uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. het uitvoeren van de in de Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "S" is vermeld;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%, behoudens de oppervlakten en inhoudsmaten van woningen en bijbehorende bouwwerken;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat bouwwerken met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 2 meter;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50m³ zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen;
- f. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken en toestaan dat deze worden vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en of communicatiemasten tot maximaal 10 meter;
 3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter.
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. De maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het bebouwingsbeeld;
 2. de landschappelijke waarde;
 3. de cultuurhistorische waarde;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. de sociale veiligheid;
 8. de externe veiligheid;
- c. de ligging van bestemmingsgrenzen wijzigen met dien verstande dat:
 1. de bij wijziging betrokken grenzen met niet meer dan 20 m mogen worden verschoven;
 2. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% mag worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
 3. de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig mogen worden aangetast.

18.1.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 19 Algemene procedureregels

19.1 Nadere eis

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden,
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

20.2 Werking wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan 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 teniet is gegaan.

21.1.2

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid **21.1.1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid **21.1.1** met maximaal 10%.

21.1.3

Lid **21.1.1** 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 overgangsbepalingen van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

21.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid **21.2.1**, 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.

21.2.3

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **21.2.2**, 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.

- b. Indien het gebruik, bedoeld in **21.2.2**, 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.

21.2.4

Lid **21.2.1** 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 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Oldenhorst Ruurlo 2011 van de gemeente Berkelland.

Bijlagen bij de regels

**Bijlage 1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen
bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**