

Buitengebied; Dollemansstraat 11 Baak

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie	10
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	16
Artikel 6 Algemene bouwregels	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 8 Overgangsrecht	19
Artikel 9 Slotregel	20
Bijlagen bij de regels	21
Bijlage 1 Standaardregels ten behoeve van dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Buitengebied; Dollemansstraat 11 Baak van de gemeente Bronckhorst;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1876.BP01075-ON01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, daaronder niet begrepen prostitutie of een seksinrichting, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.5 aanbouw:

een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aardkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen, zoals steilranden en bodemtypen;

1.9 afhankelijke woonruimte:

een (tijdelijke) zelfstandige woonruimte in een deel van een woning uit het oogpunt van mantelzorg.

1.10 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed&breakfast:

een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie, waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookgelegenheid hebben en waarbij er een gemeenschappelijke ruimte is waar de gasten een door de ondernemer bereid maaltijd (ontbijt) kunnen nuttigen;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie recreatiebedrijven:

het via een bedrijf/stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat de recreatiebedrijven daadwerkelijk worden gebruikt voor recreatieve doeleinden en waarbij tevens sprake is van verhuur van de recreatiebedrijven ten behoeve van een wisselend gebruik;

1.15 bedrijfs-/dienstwoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.16 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.17 bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevi:

een in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn, een plaatsgebonden risico veroorzaakt van meer dan 10^{-6} per jaar;

1.21 bijgebouw:

een gebouw, dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet aan het hoofdgebouw gebonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf of garagebox en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 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;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende

bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

- b. onder twee-aan-een wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- d. onder gestapeld worden appartementen binnen één gebouw verstaan;

1.29 buitenstalling:

stalling van auto's, vrachtauto's, machines en tractoren e.d., buiten gebouwen;

1.30 caravan:

een ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders en bedoeld om achter een personenauto voortbewogen te worden;

1.31 chalet:

een permanent aanwezig gebouw, geen recreatiewoning of stacaravan, in één bouwlaag, grotendeels uitgevoerd in hout, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.32 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.33 ecologische verbindingzones:

stelsel van landschapselementen, dat wordt aangelegd om de verbinding tussen bestaande natuurgebieden te versterken;

1.34 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden, boerengolf en fietsen;

1.35 gebouw:

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

1.36 groepsaccommodatie:

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan of trekkershut zijnde, bestemd om uitsluitend door een wisselende groep van minimaal 12 personen, die het hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar uitsluitend te worden bewoond in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.37 groepskamperen

het verblijf in kampeermiddelen bedoeld om met een bij elkaar behorende groep personen te kamperen;

1.38 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste zijn.

1.39 horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. categorie 2: vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvevoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een

lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;

- c. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.40 huishouden:

Eén of meer personen die sociaal en economisch een eenheid vormen.

1.41 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 1 m boven de gemiddelde, bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;

1.42 kleinschalig horecavoorziening:

een horecavoorziening, die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

1.43 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.44 ondergeschikte bouwonderdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken (< 1 m), balkons (< 5 m²), erkers (< 7 m³), dakkapellen (< 7 m³) en liftschachten;

1.45 ondergronds:

onder peil;

1.46 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.47 peil:

- a. voor *gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in *andere gevallen bij gebouwen*: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- c. voor *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein;

1.48 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

1.49 permanente bewoning:

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

1.50 recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad of tennisbaan;

1.51 recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.52 rijstroken:

als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.53 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.55 uitbouw:

een als vergroting van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, hetwelk door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en daar in architectonisch opzicht ondergeschikt aan is, maar in functioneel opzicht wel deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

1.56 voormalig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf die na de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Steenderen 1993, het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 1993/2000 Steenderen, het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening Hummelo en Keppel 1998, ontwerp-bestemmingsplan correctieve herziening Buitengebied Hummelo en Keppel 2006, een woonfunctie heeft gekregen;

1.57 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

1.58 Wet milieubeheer:

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

1.59 woning:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een recreatiewoning:

in afwijking van het bepaalde onder 2.4 voor recreatiewoningen: tussen de onderzijde van de laagste (kelder)vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden met bijbehorende voorzieningen, zoals weergegeven in de tabel Terreinen voor verblijfsrecreatie in 3.1.2 onder a, zoals:
 1. bed & breakfast;
- b. gemeenschappelijke voorzieningen waaronder mede begrepen zijn onderschikte en aan de bestemming gelieerde horecadoeleinden, detailhandelsactiviteiten, kantoordeeleinden;
- c. bij het verblijfsrecreatieterrein behorende erven, voor onder meer parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen alsmede groenvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

a Terreinen voor verblijfsrecreatie

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding zijn de onder 'Aard van de activiteit' opgenomen verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de overige bepalingen in de tabel, behorend bij de betreffende aanduiding:

Af- korting	Betekenis	Adres	Plaats	Omschrijving	Aantal recreatie- woningen (rw), stacaravans/ chalets (st), groepsaccom- modaties (ga), trekkershutten (th), toeristische standplaatsen (tsp)	Gemeen- schappelijke voorzienin- gen in m2	Geli- eerd e ho- reca	Bedr- ijfs- woning- en
sr-1	specifieke vorm van recreatie - 1	Dollemans-straat 11	Baak	bed & breakfast, bestaande uit 4 eenheden voor elk 2 personen en 2 eenheden voor elk 4 personen		gezamenlijke ontbijtruimte	Nee	1

b Parkeren

Voor parkeren geldt de volgende bepaling:

1. het parkeren behorende bij de bestemming vindt op het perceel plaats;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Recreatiebedrijven

Het maximum aantal eenheden en personen voor de bed & breakfast is vermeld in de tabel Terreinen voor verblijfsrecreatie in 3.1.2, onder a.

3.2.3 *Bedrijfswoning*

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De inhoud van het hoofdgebouw tezamen met aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³.

3.2.4 *Bijgebouwen bij bedrijfswoning*

Voor de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² en 200 m² voor het hobbymatig houden van kleinvee.

3.2.5 *Herbouw van bedrijfswoningen*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;
- b. herbouw plaatsvindt in de bestaande bouwwijze.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Omgevingsvergunning hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

3.3.2 *Omgevingsvergunning maatvoering*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ maten is noodzakelijk ten gevolge van eisen uit het Bouwbesluit;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat niet kan worden afgeweken van voor de inhoudsmaat van bedrijfswoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere omgevingsvergunningsbepaling omgevingsvergunning worden verleend.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- b. verblijfsrecreatieve parken die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² dient de aanvrager een rapport van te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 4.2.1 onder a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 4.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- f. indien is aangetoond dat ter plaatse geen aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een rapport van , danwel andere beschikbare informatie.

4.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 4.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de 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 in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wint deze advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in , indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Zonebepaling bouwen langs A-watergang, wegen en windmolen, industrieterrein, alsmede milieubeschermingsgebieden

6.1.1 Algemene bepaling

Onverminderd het in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen geen bouwwerken, waaronder begrepen de splitsing van gebouwen ten behoeve van wonen bij de zones aardgasleiding, worden opgericht in de navolgende zones:

a Wegen

Ten aanzien van de in onderscheiden en als zodanig aangeduide categorieën van wegen gelden de volgende zones:

1. 40 meter aan weerszijden van de as van een gebiedsontsluitingsweg of gebiedstoegangsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 2';
2. 25 meter aan weerszijden van de as van erfstoegangsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 3';
3. 15 meter aan weerszijden van de as van een onverharde weg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 4'.

6.1.2 Uitzonderingsbepaling

De onder 6.1.1 onder a weergegeven zones zijn niet van toepassing op bestaande gebouwen die daarvan afwijken, mits bij herbouw of uitbreiding van het betreffende gebouw de bestaande afstand tot de as van de weg gelijk blijft, waarbij voor de onderscheiden wegen een uiterst minimum geldt van:

- a. 30 meter aan weerszijden van de as van een ontsluitingsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 2';
- b. 15 meter aan weerszijden van de as van een gebiedsontsluitingsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 3';
- c. 10 meter aan weerszijden van de as van een onverharde weg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 4'.

6.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.1.1 onder a na het inwinnen van advies bij de bevoegde beheerders;

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het in gebruik geven, nemen en hebben van een recreatiewoning, groepsaccommodatie, stacaravan, chalet, trekkershut of een mobiel kampeervoertuig voor permanente bewoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 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.

8.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10 %.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 8.1.1 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 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.

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in plannen 8.2.1 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Buitengebied; Dollemansstraat 11 Baak.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Standaardregels ten behoeve van dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Artikel 1 Waarde - Archeologie

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

1.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 1.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

1.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 1.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische

monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

1.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

1.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 1.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

1.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 1.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de 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 in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

1.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van

- een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 1.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.