

**Landelijk gebied, locatie Eikenstraat 5
Ellecom**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Buitenplaats	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1	16
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	18
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 9 Overgangsrecht	22
Artikel 10 Slotregel	22
Bijlage	23
Bijlage 1 Kernkwaliteiten Turnhal	23
Bijlage 2 Terreininrichting Turnhal	23
Bijlage 3 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten	23
Bijlage 4 Nota Parkeernormen Rheden 2015	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom' met identificatienummer NL.IMRO.0275.BPLG61-ON01 van de gemeente Rheden.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 verbeelding**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.
- 1.4 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.
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
- 1.7 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.8 bed and breakfast:**
het bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis.

1.9 beroep aan huis:

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

1.10 bestaand:

zoals legaal aanwezig of vergund ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

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

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 bruto vloeroppervlakte

Het bruto vloeroppervlak in de zin van dit bestemmingsplan is de som van de buitenomtrek gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen.

1.21 cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning.

1.22 detailhandel:

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

1.23 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.24 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestatie zoals een (ruil)beurs, concert, (jaar)markt, kermis, circus, taptoe, sportmanifestatie, (buurt)feest.

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of met 1 of meer wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 horeca:

een bedrijf gericht op het verstrekken van logies, maaltijden, spijsen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.

1.28 hotel:

een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldienstverlening worden hieronder begrepen.

1.29 huishouden:

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

1.30 kantoor:

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening zoals een accountantskantoor, adviesbureau of een ontwerp bureau.

1.31 kap:

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

1.32 kleinschalig ambachtelijk bedrijf:

bedrijf waarbij niet meer dan drie mensen individuele goederen voor een belangrijk deel in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen geheel naar de specifieke wensen van de opdrachtgever tevens eindgebruiker. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van toestellen of machinaal gereedschap, echter de productie vindt niet gestandaardiseerd plaats, er is geen massa- of serieproductie en de goederen worden niet geproduceerd voor verdere toepassing in een ander bedrijf.

1.33 maaiveld:

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

1.34 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen van sociale, culturele, (para-)medische, educatieve dan wel levensbeschouwelijke aard.

1.35 maximum aantal wooneenheden:

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

1.36 nutsvoorziening:

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

1.37 ondergeschikte restaurant- en/of caféfunctie

restaurant- en/of café-activiteiten die voortvloeien uit een andere ter plaatse toegelaten gemengde activiteit en daarmee een directe relatie heeft, waarbij de restaurant- en/of café-activiteiten in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de gemengde activiteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft.

1.38 opslag

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

1.39 overkapping:

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

1.40 overige bouwwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.41 pension:

een accommodatie met slaappleatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten maar niet aan passanten, en niet zijnde een hotel. Onder een pension wordt in elk geval niet begrepen (tijdelijk) wonen al dan niet in de vorm van niet-toeristische kamerverhuur.

1.42 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.43 seksinrichting:

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

1.44 toeristische voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het toerisme in de gemeente Rheden en op de veluwe, zoals een fietsverhuur of een informatiepunt.

1.45 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 het college aan te wijzen gevel.

1.46 Voorgevelrooilijn:

de naar het openbaar gebied toegekeerde lijn, die het bouwvlak begrenst en aansluit aan het onbebouwd erf c.q. openbaar gebied.

1.47 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.48 zaalverhuur

zaalverhuur ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het maaiveld, tenzij in deze regels anders is bepaald.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Buitenplaats

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het Landgoed Avegoor die bestaan uit:
 1. de samenhang tussen het landhuis en de bijgebouwen,
 2. de historische tuin- en parkaanleg met aanwezige hoogteverschillen, bossen en lanen, landschapselementen en padenstelsel;
- b. de instandhouding en het herstel van de monumentale waarden van de Turnhal zoals beschreven in Bijlage 1 Kernkwaliteiten Turnhal;
- c. de ontwikkeling en instandhouding van een terreininrichting bij de Turnhal zoals beschreven in Bijlage 2 Terreininrichting Turnhal;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**gemengd**', tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 500 m² zoals nader omschreven in 3.3.1 van deze regels, uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan:
 1. cultuur en ontspanning, zoals omschreven in 1.21 van deze regels;
 2. kantoren, zoals omschreven in 1.37 van deze regels;
 3. maatschappelijke voorzieningen zoals omschreven in 1.34 van deze regels;
 4. horeca, zoals omschreven in 1.27 van deze regels met dien verstande dat de restaurant- en/of caféfunctie alleen als ondergeschikte functie is toegestaan zoals beschreven in 1.37 van deze regels;
 5. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, zoals omschreven in 1.32 van deze regels;
 6. toeristische voorzieningen zoals omschreven in 1.44 van deze regels;
 7. zaalverhuur zoals omschreven in 1.48 van deze regels;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag ten behoeve van de bestemming;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', uitsluitend een parkeerterrein ten behoeve van de functies in de Turnhal; alsmede voor:
 - g. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouw**' tevens een bijgebouw bij de woonfunctie;
 - h. ter plaatse van de aanduiding '**geluidscherm**' tevens een geluidwerende voorziening;
 - i. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', tevens een kantoor met een grotere omvang van 400 m²;
 - j. ter plaatse van de aanduiding '**opslag**', uitsluitend opslag ten

- behoefte van de functies in de Turnhal;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**wonen**', tevens:
1. wonen alsmede aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zoals nader beschreven in 3.3, onder b, van deze regels;
 2. bedrijfswonen;
 3. recreatiewonen;
- met dien verstande dat er maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan';
- l. bijbehorende tuinen en erven, terreinen en ontsluiting, groenvoorzieningen, sloten, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie en -berging, en rioleringswerken en andere bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen:

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

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**, **maximum bouwhoogte (m)**' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**wonen**' zijn niet meer dan 2 woningen toegestaan.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag voor de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat voor het verlengde van de voorgevel een geluidscherm is toegestaan zoals omschreven in 3.2.4, onder a, van deze regels;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichtingen geluid

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan alleen worden verleend als:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**geluidscherm**', een geluidscherm met een bouwhoogte van 2 meter wordt gerealiseerd en een gewicht van minimaal 10 kg/m²;

- b. en, maatwerkvoorschriften krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer worden opgelegd om te verzekeren dat de binnenwaarde in de woning in overeenstemming is met het Activiteitenbesluit milieubeheer.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting versterking GO

Het College van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning voor bouwen alleen verlenen:

- a. in gevallen dat op de locatie van de fysieke ingreep een beschermde inheemse diersoort of een soort, genoemd in de nationale Rode Lijsten, voorkomt:
 - 1. nadat de maatregelen conform het versterkingsplan zijn uitgevoerd, en;
 - 2. de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan in stand worden gehouden;
- b. in andere gevallen:
 - 1. de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan worden uitgevoerd binnen een termijn van vijf jaar, of een kortere termijn als dat mogelijk is, na vaststelling van het bestemmingsplan waarin de activiteit is toegelaten; en;
 - 2. de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan in stand worden gehouden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruik van gebouwen en buitenruimte

- a. Het gebruik van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding '**gemengd**', voor de functies genoemd in 3.1, onder d, van deze regels, is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van in totaal 500 m² voor één van de afzonderlijke functies of voor een combinatie van deze functies, met dien verstande dat:
 - 1. voor de afzonderlijke functies kantoren en een bezoekerscentrum een maximum geldt van 400 m²;
 - 2. voor de resterende ruimte in de hal boven de 500 m², het gebruik voor logistieke doeleinden is toegestaan zonder extra verkeersgeneratie en ten behoeve van de in 3.1, onder d, van deze regels genoemde functies;
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 3 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is toegestaan mits:
 - 1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
 - 2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
 - 3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
 - 4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden blijft waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte

- oppervlakte van niet meer dan 0,50 m² en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven het maaiveld;
- 5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
- 6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 7.2 Parkeren;
- 7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.
- c. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw.
- d. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terrassen geldt dat:
 - 1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de terrassen mag per bedrijf niet meer dan 30 m² bedragen;
 - 3. het bepaalde in artikel 7.2 Parkeren onverkort van toepassing is.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting versterking GO

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomst 3.1 van deze regels is uitsluitend toegestaan:

- a. in gevallen dat op de locatie van de fysieke ingreep een beschermde inheemse diersoort of een soort, genoemd in de nationale Rode Lijsten, voorkomt:
 - 1. nadat de maatregelen conform het versterkingsplan zijn uitgevoerd;
 - 2. de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan in stand worden gehouden;
- b. in andere gevallen als:
 - 1. de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan worden uitgevoerd binnen een termijn van vijf jaar, of een kortere termijn als dat mogelijk is, na vaststelling van het bestemmingsplan waarin de activiteit is toegelaten; en;
 - 2. de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan in stand worden gehouden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1, onder b, van deze regels en een andere inrichting van het terrein bij de Turnhal toestaan dan beschreven in de Bijlage Terreininrichting Turnhal, mits:
 - 1. naar het oordeel van het College van burgemeester en wethouders wordt voorzien in een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het gebruik van de bebouwing en de buitenruimte.

2. Voor een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het gebruik dient rekening te worden gehouden met de Gebiedsvisie Landgoed Avegoor en moet aandacht worden geschonken aan parkeren, ontsluiten, inrichting (privé) buitenruimten, eventuele bouwkundige toevoegingen zoals bergingen en erfafscheidingen.
- b. lid 3.1, onder d, en lid 3.3, onder a van deze regels en meer vierkante meters bvo toestaan voor een afzonderlijke functie of een combinatie van functies, mits: is aangetoond dat deze functie of combinatie van functies niet meer verkeer genereert dan 179 lichte verkeersbewegingen (fossiele brandstof) per etmaal;
- c. lid 3.3, onder b van deze regels en bedrijfsactiviteiten aan huis toestaan die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de beroepen aan huis zoals genoemd in Bijlage 3 waarbij het gestelde in 7.2 van overeenkomstige toepassing is.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Op de voor Buitenplaats aangewezen gronden is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- b. het bebossen of beplanten met houtopstanden;
- c. het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil;
- e. het aanbrengen of verbreden van oppervlakteverhardingen ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- en fietspaden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen.

3.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in lid 3.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- b. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- c. die in overeenstemming zijn met de terreininrichting zoals beschreven in Bijlage 2 Terreininrichting Turnhal;
- d. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden kan alleen worden verleend als de in lid 3.1 onder a, van deze regels genoemde waarden, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

- a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
 1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een

- verleende omgevingsvergunning;
- 3. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
- 4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
- 5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- 6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
- 7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
- 8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
- 9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
- 10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
 - 1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - 2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
 - 3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.
- c. De vergunning wordt niet verleend:
 - 1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
 - 2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 - 3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 Algemene regels

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
 1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
 2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
 3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.
 4. Het bepaalde onder b geldt tevens in situaties waarbij hierdoor een bestemmingsgrens wordt overschreden.
- c. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld.
- d. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties en dergelijke.

6.2 Ondergronds bouwen

- a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:
 1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies;
 2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen van huishoudelijk afvalwater of voor het bergen en/of infiltreren van hemelwater in de bodem.
- b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
- c. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen bouwwerken worden gebouwd met een

diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken respectievelijk voor het ter plaatse bergen van huishoudelijk afvalwater of voor het bergen en/of infiltreren van hemelwater in de bodem.

- d. Ondergrondse bouwwerken als bedoeld onder a en onder b worden bij het toepassen van deze regels niet betrokken bij de in de regels aangegeven maten en afmetingen, voor zover het betreft de bouwgedeeltes welke zijn gelegen onder het maaiveld, tenzij hierover in deze regels expliciet iets anders is bepaald.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

- a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;
 2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van een escortbedrijf.
- b. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:
1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
 2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
 - hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

7.2 Parkeren

7.2.1 Terreininrichting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen.

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen van enige omvang en frequentie, moet zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen, zoals neergelegd in de CROW Kennisbank in ASVV 2021.

Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde in Bijlage 4 Nota Parkeernormen Rheden 2015.

7.2.2 Parkeergelegenheid

- a. De gronden mogen enkel worden gebruikt onder voorwaarde dat ten behoeve van het parkeren of stallen van (motor)voertuigen in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is, zoals neergelegd in de op 26 mei 2015 door de raad vastgestelde nota 'Nota parkeernormen Rheden 2015' zoals opgenomen in Bijlage 4 Nota Parkeernormen Rheden 2015;
- b. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, indien bij aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de gewijzigde parkeernormen en rekenmethode;
- c. De onder 1. bedoelde plaatsen voor het stallen van voertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare (motor)voertuigen, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde parkeernormen voor zover in die afwijkingsmogelijkheid wordt voorzien in de Parkeernormen van de gemeente Rheden. Indien gedurende de planperiode de Parkeernormen wijzigen, gelden de gewijzigde normen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden ;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voor zover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon;
- e. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met d kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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 overgangsregels van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Landelijk gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom.

Bijlage

Bijlage 1 Kernkwaliteiten Turnhal

Bijlage 2 Terreininrichting Turnhal

Bijlage 3 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

Bijlage 4 Nota Parkeernormen Rheden 2015