

Bestemmingsplan

Landelijk Gebied, locatie Biljoen 6 Velp

Gemeente Rheden

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Bedrijf	13
Artikel 5 Water	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8 Algemene bouwregels	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Biljoen 6 Velp' van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPLG39-ON01, met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 agrarisch gebruik:

het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden of fokken van dieren;

1.7 archeologisch onderzoek:

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

1.8 archeologische verwachting:

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

1.9 archeologische waarde:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bestaand:

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 bovenbouw:

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

- a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de plankaart aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en
- b. een verticale verlenging van de overige zijden;

en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.

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

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.23 cultuurhistorische waarde

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur, onder cultuurhistorische waarde worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten;

1.24 erkend archeoloog

de door burgemeester en wethouders aangewezen regioarcheoloog, bedrijven die onder het overgangsrecht tot 1 juli 2017 een vergunning hebben alsmede bedrijven die zijn gecertificeerd overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een 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 is;

1.27 houtgewas:

houtige gewassen zoals verhoutende meerjarige struiken, knotbomen en uitgroeiende bomen;

1.28 kantoor:

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

1.29 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas;

1.30 kwekerij:

bedrijf waar planten en bomen worden geteeld tot bruikbaar formaat, om vervolgens te kunnen verkopen;

1.31 ondergeschikte detailhandel:

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

1.32 ondergeschikte horeca:

horeca die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.33 overig bouwwerk:

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

1.34 overkapping:

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

1.35 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.36 peil:

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

1.37 straatmeubilair:

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

1.38 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen.

1.39 woning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

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

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 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;

2.5 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.

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in Bijlage 1 genoemde landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- c. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- d. het behoud en/of herstel van een cultuurhistorisch waardevolle tuinmuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - tuinmuur';
- e. ondergeschikt extensief recreatief medegebruik;
- f. het hobbymatig houden van dieren;

De gronden zijn tevens bestemd voor paden, groenvoorzieningen, sloten, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken en andere bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. De goot- en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

3.2.2 Overige bouwwerken

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

- a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

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

- a. Het is verboden op de tot Agrarisch met waarden bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het beplanten van gronden met houtgewas;
 2. het verwijderen van beplantingen welke zijn aangebracht in het kader van het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2;
 3. het vellen en/of rooien van houtgewas en waardevolle houtopstanden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
 4. het scheuren van grasland;
 5. het omzetten van grasland in bouwland ten behoeve van veevoedergewassen;
 6. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
 7. het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen, paden, het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;

8. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 9. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels;
- b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
1. de in Bijlage 1 omschreven waarden niet onevenredig worden aangetast en de werken voor de naastliggende gebieden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben;
 2. op basis van een ecologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast, dan wel een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verleend;
 3. bij werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals genoemd onder a, sub 9, vooraf advies bij Waterschap Rijn en IJssel is ingewonnen;
- c. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien de werken of werkzaamheden in strijd zijn met het beeldkwaliteitplan en zoals opgenomen in Bijlage 1;
- d. Geen omgevingsvergunning is vereist voor:
1. werken en werkzaamheden overeenkomstig het beeldkwaliteitplan en het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2;
 2. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 3. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoveniersbedrijven;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:
 1. ondergeschikte horeca ten behoeve van een kwekerij zoals genoemd in lid 3.1 onder b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 2. kantoren ten behoeve van hoveniersbedrijven, zoals bedoeld onder b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 3. buitenopslag van goederen en materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 4. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van een kwekerij zoals genoemd in lid 3.1 onder b;
- c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen, overkappingen en bedrijfswoning

Voor gebouwen, overkappingen en de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, overkappingen en een bedrijfswoning dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

4.2.2 Overige bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan in de vorm van ondergeschikte detailhandel, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c;
- b. het (doen of laten) gebruiken van de gebouwen voor kantoren, anders dan kantoren ten behoeve van hoveniersbedrijven, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders dan als stallings- of opslagruimte;
- d. het gebruik van niet bebouwde grond als opslagterrein, met dien verstande dat dit niet geldt voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. het gebruik van gebouwen overeenkomstig de in artikel 4.1 bedoelde functies is in strijd met het

bestemmingplan indien de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het opgestelde beplantingsplan als bedoeld in Bijlage 2 ;

- b. het in a bepaalde is van toepassing twee jaar na de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de betreffende gebouwen;
- c. het in a bepaalde is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

4.3.3 Vleermuisvriendelijke verlichting

Op of in de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mag uitsluitend vleermuisvriendelijke verlichting worden toegepast.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, beken en waterpartijen;
- b. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' en andere civieltechnische werken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen;
- c. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 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.

6.2 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.

6.2.1 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.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse geen bijzondere archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het plan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bebouwingsvlakken, 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 voorzover 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, voorzover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
- c. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld in de vorm van een aantal vierkante meters aan gebouwen;
- d. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuisen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties.

8.2 Ondergronds bouwen

- a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 is het ondergronds bouwen toegestaan voor:
 - a. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies, met dien verstande dat het ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan voor zover ter plekke tevens bovengronds bouwen is toegestaan;
 - b. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, voorzover geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem.
- b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
- c. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 mogen bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken.

8.3 Beeldkwaliteit

Gebouwen zoals bedoeld in artikel 4.2.1 dienen te voldoen aan de kwaliteitscriteria zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van 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;
- b. het gebruik van de gronden voor kampeermiddelen.

9.2 Parkeren

9.2.1 *Terreininrichting*

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien binnen het bouwvlak voldoende ruimte beschikbaar is om het parkeren van auto's te kunnen afwikkelen.

9.2.2 *Parkeergelegenheid*

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein binnen het bouwvlak blijvend voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in publicatie 317 van CROW, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012, dan wel de parkeerkencijfers zoals die op het moment van het indienen van de aanvraag om de omgevingsvergunning zijn vastgelegd in de meest recente publicatie van CROW omtrent parkeerkencijfers.
- b. Bij de berekening van de parkeernormen zoals bedoeld onder a, wordt uitgegaan van de gemiddelde kencijfers met de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'buitengebied'.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 voor zover het voldoen aan genoemde normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in Bijlage 1 genoemde landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

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

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het beplanten van gronden met houtgewas;
 2. het verwijderen van beplantingen welke zijn aangebracht in het kader van het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2;
 3. het vellen en/of rooien van houtgewas en waardevolle houtopstanden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
 4. het scheuren van grasland;
 5. het omzetten van grasland in bouwland ten behoeve van veevoedergewassen;
 6. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
 7. het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen, paden, het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
 8. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 9. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels;
- b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. de in Bijlage 1 omschreven waarden niet onevenredig worden aangetast en de werken voor de naastliggende gebieden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben;
 2. op basis van een ecologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast, dan wel een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verleend;
 3. bij werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals genoemd onder a, sub 9, vooraf advies bij Waterschap Rijn en IJssel is ingewonnen;
- c. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien de werken of werkzaamheden in strijd zijn met het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
- d. Geen omgevingsvergunning is vereist voor:
 1. werken en werkzaamheden overeenkomstig het beeldkwaliteitplan en het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2;
 2. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 3. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 11 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, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen;
- 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;
- c. 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.

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

12.1.1 Algemeen

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

- 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 gedaan.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 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.

12.2 Gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2.4 Onderbroken gebruik

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.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Biljoen 6 Velp'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

