

**Bestemmingsplan Landelijk  
Gebied, locatie langs de  
spoorlijn tussen Biljoen e...**

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk  
gebied



# **Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie langs de spoorlijn tussen Biljoen e...**



# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>7</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 7         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>11</b> |
| Artikel 3          | Natuur                          | 11        |
| Artikel 4          | Leiding - Gas                   | 13        |
| Artikel 5          | Verkeer                         | 14        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie 1          | 15        |
| Artikel 7          | Waarde - Archeologie 2          | 17        |
| Artikel 8          | Waarde - Archeologie 3          | 19        |
| Artikel 9          | Waarde - Cultuurhistorie        | 21        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>23</b> |
| Artikel 10         | Anti-dubbelregel                | 23        |
| Artikel 11         | Algemene gebruiksregels         | 23        |
| Artikel 12         | Algemene wijzigingsregels       | 24        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>25</b> |
| Artikel 13         | Overgangsrecht                  | 25        |
| Artikel 14         | Slotregel                       | 26        |



# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**  
het bestemmingsplan Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie langs de spoorlijn tussen Biljoen e... van de gemeente Rheden;
- 1.2 bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPLG54-VA02 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 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);
- 1.7 archeologische verwachting**  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten in dat gebied;
- 1.8 archeologische waarde**  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.9 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- 1.10 bestaand**  
zoals legaal aanwezig 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 bodemingrepen**

werken en werkzaamheden, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

**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 bouwvlak**

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

**1.17 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal die (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

**1.18 cultuurhistorische waarden**

waarden met betrekking tot sporen, objecten en structuren die onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling;

**1.19 deskundig 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;

**1.20 diepwortelende beplanting**

bepanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

**1.21 evenement**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

**1.22 gebouw**

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

**1.23 gesloten verharding**

een oppervlakteverharding dat is opgebouwd uit materiaal dat na het aanbrengen een solide geheel vormt, zoals beton, uitgezonderd asfalt;

**1.24 halfverharding**

een oppervlakteverharding bestaande uit gebonden of ongebonden, onsamenvangend materiaal dat meer draagkracht biedt dan de originele grond, zoals grind, gebroken puin en gebroken natuursteen;

**1.25 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;

**1.26 nadere eis**

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

**1.27 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

**1.28 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;

**1.29 open verharding**

een oppervlakteverharding in losse elementen, zoals klinkers of grasbetontegels;

**1.30 overkapping**

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

**1.31 overige bouwwerken**

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.32 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;

**1.33 straatmeubilair**

hieronder wordt 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;

**1.34 wijziging**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 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;

**2.2 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;

**2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

**2.4 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.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. extensief agrarische medegebruik, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast en het gebruik past binnen het inrichtings- en beheerplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;
- d. het bebossen en beplanten van houtopstanden.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van afrasteringen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken van gronden en opstallen voor:

- a. agrarisch grondgebruik anders dan extensief agrarische medegebruik als bedoeld in lid 3.1, onder c;
- b. het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. diepploegen;
- e. De bedrijfsmatige teelt van gewassen die naar hun aard en wijze van telen –bijvoorbeeld ten gevolge van een hoge afhankelijkheid van bestrijdingsmiddelen en/of meststoffen- een negatieve invloed kunnen hebben op grondwater en oppervlaktewater binnen grondwaterbeschermingsgebieden en zones voor HEN-wateren, indien en voor zover deze teelten nog niet aanwezig waren op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt.

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

#### *3.4.1 Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Natuur' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', van het bevoegde gezag:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- c. het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, poelen, beken en andere watergangen of hemelwaterbergings- en hemelwaterinfiltratievoorzieningen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen.

#### *3.4.2 Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 3.4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 onder c, voorzover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

#### *3.4.3 Voorwaarden voor de vergunningverlening*

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning wordt niet verleend:

- a. dan nadat de aanvrager de noodzaak voor het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische - en/of archeologische, monumentale, aardwetenschappelijke, landschappelijke, natuurwaarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming.

## **Artikel 4    Leiding - Gas**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### **4.2    Voorrangsbepaling**

In geval strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming Leiding - Gas voorrang krijgt.

### **4.3    Bouwregels**

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

### **4.4    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **4.5    Omgevingsvergunning**

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
5. het permanent opslaan van goederen;
6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

b. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

1. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
2. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of

- ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
3. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten;
4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.
- d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid c, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen in halfverharding en/of in open verharding en/of in gesloten verharding.
- b. De gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterbergings- en hemelwaterinfiltratievoorzieningen, rioleringswerken, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

1. Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden als bedoeld in artikel 5.1, is slechts toegestaan indien de landschappelijke inpassingsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels zijn gerealiseerd;
2. In afwijking op het bepaalde onder 1. geldt dat het gebruiken van de gronden als bedoeld in artikel 5.1 tot maximaal 2 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan indien de de landschappelijke inpassingsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels nog niet zijn gerealiseerd.

#### *5.3.2 Voorwaardelijke verplichting compensatie GNN*

1. Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden als bedoeld in artikel 5.1, is slechts toegestaan indien de compensatie van het GNN conform het inrichtings- en beheerplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, ter plaatse van de gronden die in dit bestemmingsplan zijn aangewezen met de bestemming 'Natuur', is gerealiseerd;
2. In afwijking op het bepaalde onder 1. geldt dat het gebruiken van de gronden als

bedoeld in artikel 5.1 tot maximaal 2 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan indien de de compensatie van het GNN conform het inrichtings- en beheerplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, nog niet is gerealiseerd.

3. In afwijking op het bepaalde onder 1. en 2. geldt dat in uitzonderlijke gevallen, zoals bij het optreden van plantenziektes, met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het inrichtings- en beheerplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

## **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 m<sup>2</sup> 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 een deskundig 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.

### **6.3 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 m<sup>2</sup> 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 grondbewerkingen, 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 deskundig 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.

## **Artikel 7    Waarde - Archeologie 2**

### **7.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

### **7.2    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 250 m<sup>2</sup> 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 een deskundig 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.

### **7.3 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 250 m<sup>2</sup> 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 grondbewerkingen, 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 deskundig 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.

## **Artikel 8    Waarde - Archeologie 3**

### **8.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde en waterbodems.

### **8.2    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 2500 m<sup>2</sup> 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 een deskundig 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.

### **8.3 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 2500 m<sup>2</sup> 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 grondbewerkingen, 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 deskundig 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.

## **Artikel 9    Waarde - Cultuurhistorie**

### **9.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bevordering van het landschappelijk karakter van de gronden alsmede voor de instandhouding en bevordering van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

### **9.2    Bouwregels**

- a. Op de in lid 9.1 bedoelde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan.

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

Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', van het bevoegde gezag:

- a. a het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en het beheer als hakhoutbos;
- b. het bebossen of beplanten met houtopstanden;
- c. het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels, sloten,
- e. poelen, beken en andere watergangen of hemelwaterbergings- en hemelwaterinfiltratievoorzieningen;
- f. het verlagen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen of verbreden van oppervlakteverhardingen ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- en fietspaden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommu-nicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende construc-ties respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 10 Anti-dubbelregel

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 11 Algemene gebruiksregels

#### 11.1 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;
  3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.
- b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.
- c. 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.

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en:

- a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' al dan niet gedeeltelijk verwijderen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse geen bijzondere archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het plan voorziet in bescherming van deze waarden;
- b. (een van) de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' op de verbeelding toe te voegen indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse bijzondere archeologische waarden aanwezig zijn;
- c. (een van) de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' op de verbeelding te wijzigen in een andere dubbelbestemming, zijnde 'Waarde - Archeologie 1', Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse andere archeologische waarden aanwezig zijn dan op de verbeelding aangegeven.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Bouwwerken

- a. 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,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.
- c. Het eerste lid 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.

#### 13.2 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 in het eerste lid, 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 in het eerste lid, 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 eerste lid 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie langs de spoorlijn tussen Biljoen en Zutphensestraatweg 5b.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2024.



Velp | Rheden  
| De Steeg |  
Ellecom |  
Dieren  
Spankeren |  
Laag-Soeren |  
Landelijk  
gebied

Gemeentehuis  
Hoofdstraat 3 |  
6994 AB De Steeg |  
postbus 9110 |  
ZJ De Steeg  
T 026 4976911 |  
026 4976518 |  
gemeente@rheden.nl  
| www.rheden.nl