

# **Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 - 2019**

Regels



Concept



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Bedrijf	15
Artikel 4 Natuur	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie	20
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3	23
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4	26
Artikel 8 Waarde - Ecologie	29
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 10 Algemene bouwregels	32
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 15 Overige regels	38
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>39</b>
Artikel 16 Overgangsrecht	39
Artikel 17 Slotregel	40



## **Regels**

Onderstaande bestemmingsregels zijn van toepassing op het plangedeelte Oostelijke Randweg (plankaart 1).

Voor het plangedeelte Wijnbergseweg 39-41 (plankaart 2) zijn de regels van het bestemmingsplan Verheulswede - 2008, vastgesteld bij raadsbeluit van 1-10-2009, onverkort van toepassing.



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 - 2019' met identificatienummer NL.IMRO.0222.R17H064A-0001 van de gemeente Doetinchem;

### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

### **1.3 aanduiding**

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

### **1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.5 archeologisch deskundige**

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

### **1.6 archeologische verwachting**

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

### **1.7 archeologische waarde**

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

### **1.8 archeologisch onderzoek**

een onderzoek gericht op het opsporen, waarderen en/of behouden van archeologische resten, al dan niet ex-situ, conform de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg. Het onderzoek moet worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd conform artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

### **1.9 bebouwing**

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

#### **1.10 bebouwingspercentage**

een percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.11 beperkt kwetsbaar object**

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

#### **1.12 bestand**

op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan;

#### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.15 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;

#### **1.16 boeiboord**

opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

#### **1.17 bos**

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatige handelingen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de volgende functies en aspecten: natuur, houtproductie, landschap, milieu, waaronder begrepen waterhuishouding, en recreatie;

#### **1.18 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

#### **1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.20 bouwvlak**

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



### **1.21 bouwwerk**

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

### **1.22 dagrecreatie**

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen;
- b. intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aantrekken van (grote) groepen mensen zoals een attractiepark en een dierentuin;

### **1.23 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.24 druiplijn**

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft, bijvoorbeeld een rieten dak;

### **1.25 gebouw**

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

### **1.26 hoofdgebouw**

gebouw, of een 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 kwetsbaar object**

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

### **1.28 luifel**

een afdak met een diepte van meer dan 0,75 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

### **1.29 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.30 mogelijkheden voor ontmoeting**

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, kermissen, volksfeesten, stadsfeesten, straattheaterfestivals, openluchtfestivals, fancy fairs, circussen, stadspromotionele activiteiten (bijvoorbeeld tijdelijke ijsbaan), e.d.;

### **1.31 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)**

een lijn van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

### **1.32 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

### **1.33 ondergronds bouwwerk**

een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk, dat zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevindt en daarmee niet gelijk ligt of erboven uit steekt;

### **1.34 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, maar ook pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar toegankelijk gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

### **1.35 overig bouwwerk**

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

### **1.36 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

### **1.37 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;

### **1.38 peil**

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;
- b. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend);

### **1.39 reclamezuil**

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

### **1.40 rijbaan**

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

#### **1.41 (rij)wegen**

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

#### **1.42 ruimtelijke uitwerking**

de aard, de omvang, de intensiteit, maar ook de ruimtelijke uitstraling van het gebruik en/of de functie van gronden en/of bouwwerken;

#### **1.43 straatmeubilair**

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals verkeersgeleiders,abri's, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, ondergrondse vuilcontainers en cocons van vuilcontainers;

#### **1.44 toegangspartij**

een toegangspartij of een uitgebouwde toegang is een uitbreiding van de toegangsruimte (hal) van een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en al dan niet in open verbinding staat met die ruimte;

#### **1.45 verblijfsrecreatie**

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

#### **1.46 voorgevel**

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

#### **1.47 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

een bijbehorend bouwwerk, dat vrij van het hoofdgebouw gebouwd is en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens**

de kortste afstand tussen enig punt van een bouwwerk en een perceelsgrens, de overdekte gebouwgebonden buitenruimten (dakoverstekken) tot 0,75 m niet meegerekend;

### **2.2      de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein**

de som van de oppervlakten van alle op een perceel of een ander terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m boven peil neerwaarts geprojecteerd en buitenwerks gemeten;

### **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 breedte van een bouwwerk**

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

### **2.5      de bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.)**

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

### **2.6      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;  
bij een 'half-ronde' of anderszins gebogen kapvorm, wordt de dakhelling berekend als de hoek tussen de lijn die de goothoogte en het hoogste punt van het bouwwerk verbindt ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.7      de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen; bij afgeknotte schilddaken is de onderste goothoogte maatgevend, onder de voorwaarde dat de dakhelling van alle dakvlakken maximaal 60° is;

### **2.8      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; de inhoud van een eventueel ondergronds bouwwerk niet meegerekend;

## **2.9 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

## **2.10 de oppervlakte van een overkapping**

tussen de rand van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## **2.11 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)**

de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

## **2.12 de vloeroppervlakte van een woning**

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en vieringen welke gebruikt worden als berging, maar ook inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 *Bedrijf*

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg is toegestaan met een maximale doorzet van 1.000 m<sup>3</sup> per jaar;
  - b. detailhandel en horeca ondergeschikt en verbonden aan de verkoop van motorbrandstoffen;
  - c. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Algemeen*

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' worden gebouwd.

##### 3.2.2 *Gebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' bedraagt de bebouwing (exclusief overkapping) maximaal 100 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 m, met dien verstande de bebouwing uitsluitend ten behoeve van het verkooppunt motorbrandstoffen mag worden gebouwd;
- c. alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', is een overkapping toegelaten met een maximum oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 6 m.

##### 3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. een vulpunt voor lpg is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- b. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m bedragen;  
als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
  1. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  2. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in lid 3.2.2 bedragen; als een bouwwerk vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 6 m bedragen;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, op gronden met de bestemming 'Bedrijf' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Binnen 1 jaar na de realisatie van het verkooppunt motorbrandstoffen moet het inrichtingsplan 'Landschappelijke Inrichtingsplan Tankstation' (Bijlage 1 van de regels) zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

#### *3.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Het motorbrandstoffenverkooppunt mag slecht worden gerealiseerd onder de voorwaarde, dat minimaal vijf parkeerplaatsen voor motorvoertuigen worden aangelegd met de minimale afmetingen van 2,50 x 5 meter.

#### *3.4.3 Parkeren*

In geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017, met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.



## **Artikel 4    Natuur**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen, voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. fiets- en wandelpaden, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. kunstobjecten;
- f. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **4.2    Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Natuur' worden gebouwd.

#### *4.2.2    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per hectare bedragen.

### **4.3    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming 'Natuur' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

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

#### *4.4.1    Verlichting en kunstobjecten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor de bouwhoogte van verlichting tot 4 m en voor kunstobjecten tot 10 m, onder voorwaarden dat:

- a. de natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor ontwikkeling of herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

#### 4.4.2 Geluidwerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de aanleg van geluidswerende voorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor ontwikkeling of herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwerende voorzieningen het noodzakelijke effect hebben;
- c. de hoogte van de geluidswerende voorziening niet hoger is dan 3 meter;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij een deskundige op het gebied van groen, verkeer en geluid.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Parkeervoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de aanleg van een parkeervoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. een parkeervoorziening noodzakelijk is voor de recreatieve en ontmoetingsmogelijkheden die de bestemming 'Natuur' biedt;
- b. het oppervlakte van de voorziening maximaal 4% van de totale oppervlakte met de bestemming 'Natuur' mag bedragen;
- c. de natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor ontwikkeling of herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- d. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving door toename van het aantal verkeersbewegingen;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

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

##### 4.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Natuur' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

##### 4.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en van vervangingswerkzaamheden van verhardingen,

- bepantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
    - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
    - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

#### 4.6.3 *Advies*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Archeologisch rapport*

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

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

#### *5.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 5.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

#### *5.2.3 Bouwen voor andere voorkomende bestemming(en)*

Het bepaalde in lid 5.2.1 sub a geldt niet als:

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

### **5.3 Nadere eisen**

Het bevoegde gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

#### *5.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

### 5.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

### 5.4.4 *Voorschriften*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen als:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Archeologisch rapport*

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

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

#### *6.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 6.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

#### *6.2.3 Geen archeologisch rapport*

Het bepaalde onder lid 6.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

#### *6.4.1 Vergunningplicht*

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder lid 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

#### *6.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder lid 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de



aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 6.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder;
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

### 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologisch waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Archeologisch rapport*

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, wat is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

#### *7.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 7.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

#### *7.2.3 Geen archeologisch rapport*

Het bepaalde onder lid 7.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

#### *7.4.1 Vergunningplicht*

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

#### *7.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de

- archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

#### **7.4.4 Voorschriften**

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dat doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

#### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 8 Waarde - Ecologie**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het gebied, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van terreinafscheiding worden gebouwd.

#### *8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

#### *8.2.3 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)*

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het gebied;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

#### *8.3.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### *8.3.2 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;

- b. op basis van een natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast danwel bij besluit van de bevoegde minister vrijstelling van afwijking van de Natuurbeschermingswet is verleend; of
- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
  - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende:
    - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
    - omgevingsvergunning voor het kappen; of
    - ontgrondingsvergunning.

### 8.3.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### ***Artikel 9    Anti-dubbeltelregel***

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 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen**

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
  1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
  2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover dezen de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. goten, ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voorzover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;
  2. de grens van de weg overschrijden;
  3. lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven een rijbaan.

### **10.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;



- i. kelderingangen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
  - 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
  - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

### **10.3 Bestaande maten**

Voor een legaal bouwwerk dat op grond van de geldende bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud afwijken van de bouwregels in dit plan:

- a. is de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend;
- b. is herbouw uitsluitend mogelijk op dezelfde plaats;
- c. is het overgangsrecht in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

### **10.4 Ondergronds bouwen**

In dit plan gelden de bouwregels uitsluitend voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Verboden gebruik**

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan gebruik als:
  - 1. staan- en/of ligplaats voor wagens en/of onderkomens;
  - 2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
  - 3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
  - 4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
  - 5. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
  - 6. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen.
- b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud, gebruik en/of beheer van gronden en/of bouwwerken.

### **11.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie**

Het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak is toegestaan.

## **Artikel 12 Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Veiligheidszone - lpg**

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan als bedoeld in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals deze gelden ten tijde van de terisielekking van dit plan.

### **12.2 Overige zone - gnn (Gelders Natuurnetwerk) en overige zone - waardevol landschap**

#### *12.2.1 Aanduidingsomschrijving*

- a. De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gnn' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn de gronden ook bestemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

#### *12.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid*

Een besluit tot het:

1. verlenen van een omgevingsvergunning voor het
  - a. afwijken van de bouw of gebruiksregels;
  - b. uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden;
2. toepassen van een wijzigingsbevoegdheid;

wordt niet genomen als sprake is van significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied. Significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied vormt echter geen belemmering voor het nemen van dat besluit als:

- a. mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of;
- b. wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - het verlenen van een omgevingsvergunning of het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is van groot openbaar belang;
  - er is geen reëel alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid;
  - de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
  - voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

#### *12.2.3 Advies*

Een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 12.2.2 wordt niet verleend respectievelijk toegepast, dan nadat advies is gevraagd aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap van de provincie.

### **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- f. het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m.

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 12 Algemene aanduidingsregels als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing functie of waarde veranderd is. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

## **Artikel 15 Overige regels**

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 16    Overgangsrecht**

#### **16.1    Overgangsrecht bouwwerken**

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 wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **16.2    Afwijking**

Het bevoegd gezag kan 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 10%.

#### **16.3    Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

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.

#### **16.4    Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. 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.
3. 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.
4. 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 17 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 - 2019'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. [P.M.]

de griffier,

de voorzitter,