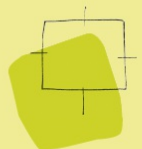


bestemmingsplan Hoog
Achterveld
vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Hoog Achterveld

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Tuin	15
Artikel 5	Wonen - Knooperv	17
Artikel 6	Waarde - Aardkundige waarden	19
Artikel 7	Waarde - Archeologie hoge verwachting	21
Artikel 8	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 10	Algemene bouwregels	31
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 14	Overgangsrecht	39
Artikel 15	Slotregel	41

bestemmingsplan Hoog Achterveld

Regels

bestemmingsplan Hoog Achterveld

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoog Achterveld met identificatienummer NL.IMRO.0327.157-0401 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten 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 een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarische bedrijvigheid:

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen of het houden van dieren, met uitzondering van paardenhouderij en manege;

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.9 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande woning of bijbehorend bouwwerk door de bewoners;

1.10 bedrijf aan huis:

het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel
- b. daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
- c. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, in de woning en de bijbehorende bouwwerken;

1.11 beroep aan huis:

het door de bewoners beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, zoals kapsalon, schoonheidsspecialist en pedicure, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie;

1.12 bestaande bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie:

bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

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 op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 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 en het vergroten van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals bankfilialen, reisbureau's , verhuur- en reparatieinrichtingen, kap- en schoonheidssalons, videotheken;

1.24 erker:

een uitbouw van een woning, meestal voorzien van een borstwering en aan meer zijden voorzien van een raamconstructie;

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 maatschappelijke activiteiten:

kleinschalige educatieve, sociale en culturele activiteiten en voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van een galerie, bijeenkomst ruimte en tentoonstellings- of expositieruimte;

1.28 ondergeschikte lichte horeca

aan de maatschappelijke functie ondergeschikte en niet zelfstandige, lichte horeca op niet meer dan 50 m² van het totale brutovloeroppervlak van de maatschappelijke voorziening, exclusief de woning en bijbehorende bouwwerken, waarbij onder lichte horeca wordt verstaan:

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij de maatschappelijke functie en tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Zaalverhuur is niet toegestaan. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de maatschappelijke voorziening;

1.29 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.30 oorspronkelijke woning:

de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht, zonder nadien gerealiseerde voor bewoning bestemde uitbreidingen;

1.31 overkapping:

een voor mensen toegankelijk bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuning zonder of met ten hoogste één wand;

1.32 peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.33 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; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.35 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren , verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, uitgezonderd intensieve veehouderij, fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht en van pelsdieren, alsmede vis-, wormen- en madenkwekerijen;
- b. extensieve openluchtrecreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen;
- c. ontwikkeling en instandhouding van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- d. ontwikkeling en instandhouding van een recreatief pad ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- e. groenvoorzieningen;
- f. watergangen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, bouwwerken voor mestopslag, kuilvoeropslag, andere silo's of windturbines, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1 mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval het gebruik van gronden als paardenbak.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.3 ten behoeve van het gebruiken van de gronden als paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, mits:

- a. het ten hoogste één paardenbak betreft binnen de bestemming;
- b. de paardenbak in de nabijheid van de woning wordt gesitueerd, achter de voorgevelrooilijn;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 2 m bedraagt, behoudens lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- d. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

bestemmingsplan Hoog Achterveld

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de woningen in het plangebied
- b. moestuinen;
- c. educatieve en maatschappelijke activiteiten ten behoeve van het dorp Achterveld.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen;
- b. één gebouw ten behoeve van de moestuinen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	2,7 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
open constructies voor de geleiding van planten	2 m
vlaggenmasten	4 m
overige andere bouwwerken	2 m

- b. voor het bouwen van één gebouw ten behoeve van de moestuinen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 6 m²;
 2. de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Erfafscheidings

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.2, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van 2 m, voor zover het betreft erfafscheidings met een lengte van ten hoogste 1/3 van de afstand gemeten loodrecht uit de voorgevel van de woning op hetzelfde bouwperceel tot een maximum van 2 m.

De omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld wordt alleen verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.

Artikel 5 Wonen - Knooperf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Knooperf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis;
- c. bedrijf aan huis;
- d. educatieve en maatschappelijke activiteiten ten behoeve van het dorp Achterveld tot een maximale oppervlakte van 700 m²;
- e. bij de educatieve en maatschappelijke activiteiten behorende ondergeschikte detailhandel met een maximum oppervlak van 50 m², waarbij uitsluitend de verkoop van eigen producten is toegestaan;
- f. bij de educatieve en maatschappelijke activiteiten behorende ondergeschikte lichte horeca, met een maximum oppervlak van 50 m²;
- g. tuinen en erven;
- h. moestuinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. bijbehorende bouwwerken en
- c. andere bouwwerken.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 5.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;

woningen

- b. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)';
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. indien de goot- en of bouwhoogte van de bestaande bouwwerken afwijken van het bepaalde onder d, is tevens de bestaande goot- en of bouwhoogte toegestaan;

bijbehorende bouwwerken

- f. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- g. de goothoogte en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
- h. indien bijbehorende bouwwerken inpandig worden gerealiseerd mag de goothoogte en bouwhoogte overeenkomen met de maximum goothoogte en bouwhoogte van de bijbehorende woning;
- i. indien de goot- en of bouwhoogte van de bestaande aangebouwde bijbehorende bouwwerken afwijken van het bepaalde onder g en h, is tevens de bestaande goot- en of bouwhoogte toegestaan;

andere bouwwerken

- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	2,7 m

erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn en overige andere bouwwerken	2 m
overige erf- of perceelafscheidingen	1 m

5.3 Nadere eisen

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken, die hetzij in de erfafscheiding hetzij binnen een afstand van 2 m hiervan worden gebouwd, althans voor zover die bijbehorende bouwwerken een bouwhoogte van meer dan 2 m zullen krijgen, indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op de invloed van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op de belendingen, waaronder op de bezonnings- en uitzichtsituatie.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Oppervlakte beroep aan huis en/of educatieve en maatschappelijke activiteiten*

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis en bedrijf aan huis mogen in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte als bedoeld in artikel 12, lid 12.3, niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 75 m².

5.4.2 *Gebruik van bijbehorende bouwwerken*

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het wonen in van de oorspronkelijke woning vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

5.4.3 *Voorwaardelijke verplichting*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gebouwen ten behoeve van uitbreiding van het bestaande aantal woningen, zonder:

- a. realisatie van het Erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 binnen 6 maanden na de gereedmelding als bedoeld in artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012;
- b. instandhouding van het Erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4;
- c. de aanleg en instandhouding van:
 1. een houtsingel ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch', aanduiding 'houtsingel';
 2. een recreatief pad ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch', aanduiding 'pad',

Artikel 6 Waarde - Aardkundige waarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundige waarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden, zijnde de dekzandrug met steilrand.

6.2 Bouwregels

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Tuin' uitsluitend bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) toegestaan indien het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, mits aangetoond is dat de aardkundige waarden, zoals bedoeld in 6.1, ter plaatse niet worden aangetast.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgraven, vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, kades en dijken;
- c. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- d. diepploegen en diepwoelen, zijnde het extra diep, -0,4 meter of meer, omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- e. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of (grond)waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
- f. het scheuren van grasland.

6.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de aardkundige waarden oplevert, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met de bescherming van de aardkundige waarden;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
- d. werken en werkzaamheden, die uitvoering geven aan het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage Bijlage 4 Erfinrichtingsplan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 7.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 7.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

7.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.2.5 Weigering

De onder 7.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

7.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 7.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 7.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

7.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in 7.3.3 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.5 Weigering

De onder 7.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

7.3.6 Uitzondering

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m².

bestemmingsplan Hoog Achterveld

Artikel 8 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 8.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 8.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

8.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.2.5 Weigering

De onder 8.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

8.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 8.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 8.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 8.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

8.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in 8.3.3 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.5 Weigering

De onder 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

8.3.6 Uitzondering

Het in 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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

bestemmingsplan Hoog Achterveld

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

- a. van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten,

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

bestemmingsplan Hoog Achterveld

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning in afwijking van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:
 1. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
 2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

12.2 Bed and breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking het plan, ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"-appartementen, -vakantieappartementen of -pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²,
- b. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

12.3 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van bedrijf aan huis in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. het betreft bedrijven, die:
 1. niet-omgevingsvergunningplichtig voor milieu zijn, en
 2. in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het betreft niet-publieksgericht bedrijfsvormen,
- c. het geen horeca betreft;
- d. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaatsvindt;
- e. de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²;
- f. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaats vindt, en
- g. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en

bestemmingsplan Hoog Achterveld

parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:

1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaats vinden.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingen

13.1.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven, mits voldoende vaststaat, dat als gevolg van dat andere gebruik geen onevenredige belasting van de woonomgeving ontstaat. Met het oog hierop dient, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, in ieder geval een onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting voor de woonomgeving en de te verwachten parkeerdruk.

13.1.2 Voorwaarden

Van de in sublid 13.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

- a. slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde dan wel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aantast en mits toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan zal leiden;
- b. geen gebruik worden gemaakt indien een wijziging tot gevolg zou hebben dat de op grond van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van woningen wordt overschreden, tenzij door het treffen van voorzieningen aan de woningen of op andere wijze binnen de hoogst toelaatbare waardes kan worden gebleven.

13.2 Wijziging Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voorzover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

13.3 Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' naar ligging wordt verschoven of naar omvang worden vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. 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%.
3. 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.

14.2 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.

bestemmingsplan Hoog Achterveld

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoog Achterveld'.

