

#### 59.4.1

De gronden die op de verbeelding de aanduiding 'wetgevingszone – Natura – 2000', zijn -naast de andere bestemmingen die op deze gronden gelden- mede bestemd voor de bescherming van plant- en diersoorten zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

#### 59.4.2

Het is verboden werkzaamheden te verrichten die een negatief effect hebben op de instandhoudings- doelen van het Natura 2000-gebied Meijndel en Berkheide. Een omgevingsvergunning voor bouw- werken en/of werken, geen gebouw zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat met een onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op voornoemde instandhoudingsdoelstellingen

### Artikel 41 Wonen – 1 (W-1)

#### 41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een koetshuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1 – koetshuis';
- c. een bedrijfserf voor de golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'erf' (Hoge Klei);
- d. werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- e. ruimte voor een bed and breakfast, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- f. een rijbak ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- g. het hobbymatig houden van paarden in vrijstaande bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de criteria in bijlage 4 bij deze regels;
- h. water;
- i. bij de bestemming behorende tuinen en erven.

#### 41.2 Bouwregels

##### 41.2.1

Op gronden als bedoeld in lid 41.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. landhuizen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-landhuis';
- b. villa's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-villa'
- c. vrijstaande eengezinswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-eengezinswoning'.
- d. Een koetshuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1 – koetshuis'.

##### 41.2.2

De woningen als bedoeld in lid 41.2.1 mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Het bouwvlak geheel mag worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximale maatvoering is vastgelegd.

##### 41.2.3

De oppervlakte van woningen als bedoeld in lid 41.2.1, mag met aan- en/of uitbouwen worden uitgebreid tot 15 % van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De aan- of uitbouwen mogen ook buiten het

bouwvlak worden gesitueerd. Voor aan- en/of uitbouwen geldt dat de goothoogte maximaal gelijk moet zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 41.2.4

De woning mag, in afwijking van het bepaalde in lid 41.2.2, tot maximaal 25% van de oppervlakte buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bebouwingsmogelijkheid van het bouwvlak met een gelijk percentage vervalt.

#### 41.2.5

De goothoogte en de bouwhoogte van de woningen mogen niet meer mag bedragen dan:

- a. 7,5 m. respectievelijk 12 m. bij de woningen met de 'specifieke bouwaanduiding-landhuis;
- b. 3 m. respectievelijk 9 m. bij de woningen met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-villa' en 'specifieke bouwaanduiding-eeengezinswoning';
- c. indien de goothoogte en de bouwhoogte van bestaande woningen, inclusief eventuele hoogteaccenten, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds meer bedragen dan de maatvoering die in dit lid is vastgelegd, dan geldt die bestaande maatvoering als de maximaal toelaatbare maatvoering.

#### 41.2.6

De woningen, aanbouwen aan woningen en/of bijgebouwen moeten worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 52° moet bedragen;

#### 41.2.7

Een koetshuis als bedoeld in lid 41.2.1 onder b mag geen grotere goothoogte, bouwhoogte en dakhelling hebben dan aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### 41.2.8

De oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van woningen die zijn aangewezen als rijksmonument mogen alleen worden gewijzigd als dat geen aantasting betekent van de cultuurhistorische waarde blijken uit een daarvoor verleende omgevingsvergunning.

#### 41.2.9

In afwijking van de bovenstaande bepalingen is binnen de bouwpercelen, met de 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw' een vrijstaande eeengezinswoning toegestaan, tenzij hiervoor -binnen een Rijksmonument- geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Voor deze bouwmogelijkheid gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de woning bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt maximaal 2.500 m<sup>3</sup>;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal 6,5 m. respectievelijk 12 m.;
- c. met het oog op een zo groot mogelijke bescherming van de natuur- en cultuurhistorische waarden bepalen burgemeester en wethouders de situering van de woning.

#### 41.2.10

In afwijking van de bovenstaande bepalingen mag binnen de bouwpercelen, met de 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw, gevolgd door een nummer' slechts een vrijstaande woning worden gebouwd als wordt voldaan aan

de voorwaarden die zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Voor de specifieke, afwijkende maatvoering wordt eveneens verwezen naar bijlage 1 bij deze regels.

#### 41.2.11

Bij iedere woning mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij:

- a. de bijgebouwen moeten worden opgericht op een afstand van tenminste 5 m. achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van de woning;
- b. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot een woning ten minste 2 m. zal bedragen;
- c. per woning mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50% van de oppervlakte van de woning bedragen met een maximum van:
  - 1. 40 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-landhuis', 'specifieke bouwaanduiding-villa' en 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw';
  - 2. 30 m<sup>2</sup> ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-eengezinswoning';
- d. de gothoogte en de bouwhoogte van de bijgebouwen mogen maximaal 2,75 m. respectievelijk 5 m. bedragen;
- e. voor zover op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan de bestaande maatvoering van bijgebouwen afweek van het bepaalde onder a, b, c [en d](#), dan geldt de bestaande maatvoering als maximum, mits de inhoud niet wordt vergroot.

#### 41.2.12

Indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan sprake is van aangebouwde bijgebouwen, is het bepaalde in lid 41.2.11 onder d en e van overeenkomstige toepassing op deze aangebouwde bijgebouwen.

#### 41.2.13

Voor zover van overige bouwwerken redelijkerwijs een oppervlakte/inhoud kan worden gemeten, mag de oppervlakte maximaal bedragen:

- a. 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-landhuis';
- b. 30 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-villa' en 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw';
- c. 10 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-eengezinswoning'.

#### 41.2.14

Voor overige bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen die vóór de voorgevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn zijn gelegen maximaal 1 m. mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige erfscheidingen maximaal 2 m. mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van entreehekken maximaal 2,50 m. mag bedragen;
- e. erfscheidingen en entreehekken moeten vanaf de grond een open constructie, met dien verstande dat de ten minste 75 % van de verticale projectie open moet zijn.

#### 41.2.15

Onoverdekte zwembaden en tennisbanen en de daarbij behorende overige bouwwerken zijn toegestaan, waarbij

- a. per woning maximaal één zwembad en/of maximaal één tennisbaan is toegestaan;
- b. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van het onbebouwde perceel tot een maximum van 65 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van een zwembad maximaal 0,50 m. mag bedragen;
- d. de oppervlakte van een tennisbaan maximaal 40% van het onbebouwde perceel, tot een maximum van 650 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de zwembaden en tennisbanen moeten ten minste minstens 5 m. achter voorgevelbouwrens of een in het verlengde daarvan te trekken lijn worden gesitueerd;
- f. de afstand van een zwembad of een tennisbaan tot een perceelgrens, een erfscheiding of de bestemming 'water' ten minste 5 m. moet bedragen.

#### **41.2.16**

Bij koetshuis als bedoeld in lid 41.2.1 onder d zijn geen bijgebouwen en zwembaden toegestaan.

#### **41.2.17**

Een kelder onder een gebouw is toegestaan met dien verstande dat een inritconstructie die toegang biedt tot de kelder buiten het bouwvlak niet is toegestaan;

#### **41.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de situering van gebouwen ten opzichte van monumenten waarbij kan worden geëist, dat:
  - 1. gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel;
  - 2. gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;
  - 3. gebouwen zodanig worden gesitueerd dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de visuele waarde van het te beschermen object (overigens met inachtneming van het elders in het plan bepaalde);
- b. de situering van de in/uitrit, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
- c. de situering van parkeervoorzieningen;
- d. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;
- e. de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de bebouwing binnen de bestemming.

#### **41.4 Afwijken van bouwregels**

##### **41.4.1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 41.2.17 voor het realiseren van een toegang tot een ondergrondse parkeergarage/kelder buiten het bouwvlak mits:

- a. de inritconstructie is gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en op tenminste 5 m. van de zijdelingse erfscheiding;
- b. de breedte van een inritconstructie ten behoeve van de kelder onder het gebouw niet breder is dan 25% van de gevelbreedte tot een maximum van 6 m.;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken boven maaiveld maximaal 0,5 m. bedraagt;
- d. door de inritconstructie geen cultuurhistorische en/of natuur- en landschapswaarden worden aangetast.

#### **41.4.2**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, op basis van een hiertoe door de aanvrager ingediend en door hen goed te keuren inpassingsplan, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 41.4.1 onder a. voor een inritconstructie aan de voorzijde van de woning voor die situaties waarin deze situering met, inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke omstandigheden, een betere ruimtelijke inpassing c.q. aansluiting op de omgeving geeft. Dit ter beoordeling van Burgemeester en wethouders.

#### 41.5 Specifieke gebruiksregels

##### **41.5.1**

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 58 (Algemene gebruiks- regels) van toepassing.

##### **41.5.2**

Een koetshuis als bedoeld in lid 41.2.1 mag worden gebruikt voor:

- a. bergruimten, garages en bedrijfsruimten voor (opslag) van materiaal en materieel voor het onderhoud en beheer van het landgoed waarbinnen het koetshuis is gelegen, waarbij deze ruimte op de begane grondlaag zijn gesitueerd;
- b. woningen in de overige bouwlagen.

Naast de onder a genoemde opslagfunctie mag de begane grondlaag ook worden gebruikt als schuil- gelegenheid voor het personeel en voor het stallen van paarden.

##### **41.5.3**

Werkruimtes voor een aan huis gebonden beroep zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de werkruimtes zijn alleen in de woning toegestaan;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- c. het bruto vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- d. de er slechts een beperkte verkeer aantrekkende werking van mag uitgaan met dien verstande dat de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed.

##### **41.5.4**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1 – koetshuis' is het medegebruik van een koetshuis als praktijkruimte toegestaan op voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 30% van het koetshuis bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### **41.5.5**

Het gebruik van een deel van de woning als bed en breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bed & breakfast is alleen in de woning toegestaan;
- b. het bruto vloeroppervlakte van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>.

#### **41.5.6**

Het is niet toegestaan om in één woning zowel een gebruik als bedoeld in lid 41.5.3 als een gebruik als bedoeld in lid 41.5.5 te realiseren.

#### **41.5.7**

Een vrijstaand bijgebouw bij een woning dient slechts voor bergings- en/of stallingsdoeleinden en mag in ieder geval niet worden gebruikt:

- a. als woning of gastenverblijf;
- b. ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
- c. een bed & breakfast.

#### **41.5.8**

Reeds bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van bergings- en/of stallingsdoeleinden.

#### **41.5.9**

Een vrijstaand bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mits worden voldaan aan de criteria in bijlage 4 van deze regels (criteria voor het hobbymatig houden van dieren in bijgebouwen). Dit gebruik geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van bergings- of stallingsdoeleinden.

#### **41.6 Afwijken van de gebruiksregels**

In afwijking van het bepaalde in lid 41.5.9 is het hobbymatig houden van paarden op het perceel Deijlerweg 175 toegestaan in de hier aanwezige aangebouwde bijgebouwen.

#### **41.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**

##### **41.7.1**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in lid 41.1 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het afgraven, of ophogen van gronden;
- b. het aanleggen en/of aanbrengen van oppervlakteverhardingen voor een tennisbaan;
- c. het aanleggen van paardentrainingsbanen, paardenbakken, paddocks, langeerruimten en andere oefengelegenheden voor paarden,

- d. het aanleggen van inritten voor (deels) ondergrondse (parkeer)ruimtes.

#### **41.7.2**

Een vergunning als bedoeld in lid 41.7.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder het waterstaatsbelang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Bij het verlenen van een vergunning als bedoeld in lid 41.7.1 onder c zullen tevens in acht worden genomen de richtlijnen, opgenomen in de tot deze voorschriften behorende bijlage 4.

#### **41.7.3**

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder 41.7.1 onder a en b geldt niet voor werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied voor zover niet anders is bepaald.

### *artikel 51 Waarde – Archeologie 3 (WR-A3) (dubbelbestemming)*

#### 51.1 50.1 Bestemmingsomschrijving

##### **51.1.1**

De voor de 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarvoor komende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

##### **51.1.2**

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van de artikelen 3 tot en met 45 op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

##### **51.1.3**

Voor zover de bestemming 'Waarde – Archeologie' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn deze dubbelbestemmingen nevensgeschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangafweging moeten worden gemaakt.

#### 51.2 Bouwregels

##### **51.2.1 algemeen**

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken: .

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;

- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 51.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in lid 51.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van lid 51.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

### 51.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

### 51.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 51.2.1 indien:

- a. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, zoals onder lid 51.3 onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
  - 2. het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
  - 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
  - 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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

#### 51.4.1 50.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 51.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;



- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

#### **51.4.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in lid 51.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 51.3 onder a en b in acht is genomen;

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- b. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de monumentenwet 1988;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

#### **51.4.3 Selectiebesluit**

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 51.4.2 onder b en c is niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van lid 51.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

#### **51.4.4 Advies**

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een vergunning is vereist, moet de aanvrager van de omgevingsvergunning vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

#### **51.4.5 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, zoals bedoeld in lid 51.4.5 sub b., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
  - 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
  - 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);

- 4. het doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
- 5. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

#### 51.5 Beoordeling

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 51.3 en 51.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

#### *Artikel 53 Waarde - Cultuurhistorie (WR-CH) (dubbelbestemming)*

##### 53.1 Bestemmingsomschrijving

###### **53.1.1**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.

###### **53.1.2**

Voor zover dit op de verbeelding is aangegeven zijn de gronden, panden en objecten mede bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze nader aangegeven bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.

###### **53.1.3**

Voor zover de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming 'Waarde – Archeologie' zijn deze dubbelbestemmingen nevensgeschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangenafweging moeten worden gemaakt.

##### 53.2 Bouwregels

###### **53.2.1**

Het bouwen op de gronden als bedoeld in lid 53.1.1 is mogelijk. Hiervoor gelden aanvullend op de onderliggende bestemmingen de volgende regels:

- a. de aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (overig) bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die in het geding zijn;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 53.2.1, sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- d. de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwwerk wordt verleend als uit de bij de aanvraag behorende onderbouwing als genoemd in lid 53.2.1, sub b gebleken is dat de bedoelde bouwwerken en werkzaamheden onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk zijn gelet op het met het bouwen gepaard gaande belang van de aanvrager;

- e. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden als dat noodzakelijk is vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.

### 53.2.2

Slopen van bouwwerken als bedoeld in lid 53.1.2 kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de waarde;
- b. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt tevens verleend indien gebleken is dat dit onoverkomelijk is vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk is gelet op het met sloop gepaard gaande belang van de aanvrager;
- c. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan;
- d. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 53.2.2, sub a, b en c adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- e. aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden.

### 53.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting. Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;
- b. voor de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de diverse functies in relatie tot de cultuurhistorische waarden binnen het betreffende deel van het plangebied.

### 53.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast;
- b. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 53.4, sub a adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

### 53.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

#### 53.5.1

Onverminderd het bepaalde bij de in lid 53.1 bedoelde bestemming is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op de in lid 53.1.1 bedoelde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van houtopstanden of het anderszins bebossen van gronden;
- g. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, telecommunicatieleidingen of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- i. het graven, verbreden of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- j. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- k. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

#### **53-5-2**

Het bepaalde in lid 53.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;

#### **53-5-3**

Een vergunning als bedoeld in lid 53.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang en het belang van de openbare drinkwatervoorziening, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen, dan wel dat er geen aantasting van de cultuurhistorische waarden zal optreden.

#### **53-5-4**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 53.5.1 en gelegen in gebieden bedoeld in lid 53.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan een daartoe bevoegde deskundige.

#### **53.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' te verwijderen als dat op basis van

nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de WCE.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 6z (Algemene Procedureregels).