

## **regels Otterlo, Sportpark Kastanjebos**

# HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

Het bestemmingsplan 'Otterlo, Sportpark Kastanjebos' met identificatienummer NL.IMRO.0228.BP2012OTTO0002-0202 van de gemeente Ede.

**bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**aanbouw:**

Een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**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.

**aanduidingsgrens:**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**archeologische verwachtingswaarden:**

Te verwachten archeologische resten, oftewel restanten van vroegere menselijke bewoning, begraving en/of landgebruik die voor de wetenschap van belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

**archeologische waarden:**

Archeologische resten, oftewel restanten van vroegere menselijke bewoning, begraving en/of landgebruik die voor de wetenschap van belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

**bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**bedrijfsgebouw:**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**bestaande situatie:**

- ten aanzien van bebouwing:  
Legaal aanwezige bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- ten aanzien van gebruik:  
Het legaal gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

**bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**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.

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en bergzolder.

**bouwmassa:**

Een verzameling van bij elkaar behorende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**cultuurhistorische waarden:**

De aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

**dagrecreatie:**

Recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

**ecologische waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde op basis van de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden en/of karakteristieke landschapselementen, en/of op basis van de verbindende functie van een zone tussen twee natuurgebieden.

**escortbedrijf:**

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en –bemiddelingsbureaus.

**extensief recreatief medegebruik:**

Een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden.

**functie:**

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

**gebouw:**

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

**hoofdfunctie:**

Een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bestemd is.

**hoofdgebouw:**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**huishouden:**

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

**kelder:**

Een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bovengronds bouwwerk, sleufsilos en/of kuilvoerplaat.

**kleinschalige bedrijfsactiviteiten:**

Door de hoofdbewoner het bedrijfsmatig vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt.

**landschapselement:**

Houtopstanden en andere elementen in een gebied met streekeigen, inheemse beplanting en/of karakteristiek voor een landschapstype: zoals houtwal en houtsingels, (hakhout)bosje, struweelrand, heg, struweelhaag, laan, bomenrij en/of een solitaire boom met een omtrek van meer dan 65 cm, (boeren)boomgaard, steilrand, streekeigen erf, poel en natuurvriendelijke oever.

**landschapswaarde:**

De aan een gebied toegekende waarde op basis van de aanwezigheid van de voor het landschapstype karakteristieke kenmerken bestaande uit landschapselementen, verkaveling of openheid, die bepaald wordt door de abiotische en biotische omstandigheden en door cultuurhistorie en menselijk grondgebruik.

**natuur:**

Elementen of een verzameling van elementen, zoals stromende en stilstaande wateren, bloemrijke graslanden, heide en stuifzanden, bossen en struwelen, bepaald door de specifieke abiotische en biotische omstandigheden.

**omgevingsvergunning:**

Een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

**ondergeschikte functie:**

Functie die zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een hoofdfunctie en daarmee rechtstreeks verband houdt.

**overkapping:**

Een bouwwerk met een draagconstructie en dak niet door eigen wanden omsloten.

**recreatief medegebruik:**

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

**recreatieve voorziening:**

Voorzieningen bedoeld voor recreatief gebruik zoals musea, sportterreinen, speeltuinen, dierenparken, openluchttheaters en groepsaccommodaties.

**(teelt)ondersteunende voorzieningen:**

Voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groenten, fruit, bomen, of potplanten te bevorderen en te beschermen.

**uitbouw:**

De vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**verblijfsrecreatie:**

Het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning.

**verblijfsrecreatieve voorzieningen:**

Voorzieningen ten behoeve van het faciliteren van recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in onder andere kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of recreatieverblijven.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

Voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

**werk:**

Een constructie geen bouwwerk zijnde.

**woning:**

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg).

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

De kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

**bebouwingspercentage:**

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

**breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

Overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.

**breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:**

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

**de dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**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.

**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.

**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.

**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.

**peil:**

- Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

### 2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte/inhoudsmaat wordt de oppervlakte/inhoud van ondergrondse gebouwen, voor zover gelegen onder het bovengrondse gebouw, buiten beschouwing gelaten.

### **2.3 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, zoals:

- dakkapellen met een maximum breedte van 50% van de gevelbreedte;
- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

## **HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d parkeervoorzieningen;
- e nutsvoorzieningen;
- f ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' is uitsluitend een afschermdende houtwal toegestaan;
- g ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn uitsluitend voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter. Met dien verstande dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1,5 meter en ballenvangers en soortgelijke bouwwerken niet hoger dan 6 meter.

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

##### **3.3.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal': het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte groter dan 5% van de in deze bestemming opgenomen aaneengesloten gronden;
- c. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden wanneer dit een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> betreft.

##### **3.3.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

##### **3.3.3 Toelaatbaarheid**

De in artikel 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.



## **Artikel 4 Natuur**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur, landschapselementen en landschapswaarden;
- b verharde en onverharde paden;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d geluidwerende voorzieningen in de vorm van een aarden wal.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d het verwijderen van zandwegen;
- e het aanleggen en/of verharde van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

#### **4.3.2 Toelaatbaarheid**

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
- b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

#### **4.3.3 Uitzonderingen**

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- b. behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

## Artikel 5 Sport

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor sport aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a buitensportvoorzieningen;
- b gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals clubgebouw en kleedkamers;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e groenvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g horeca ten dienst van de bestemming;
- h ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' is uitsluitend een afschermdende houtwal toegestaan.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De maximale oppervlakte van de gebouwen mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- c de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- d de bouwhoogte van reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- e sleufsilos en/of kuilvoerplaten moeten zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- f de bouwhoogte van een afrastering/ omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 meter en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- g de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
- b de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- d er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige bekende archeologische waarden;
- b. de bescherming en veiligstelling van aangewezen gronden op basis van de Monumentenwet 1988 door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap aangewezen als (archeologisch) rijksmonument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch rijksmonument'.

### **6.2 Bouwregels**

Met betrekking tot de gronden als bedoeld in artikel 19.1, sub a gelden de volgende bepalingen:

- a binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

- a op basis van archeologisch onderzoek en/ of advies van een archeologische deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b op basis van archeologisch onderzoek en/ of advies van een archeologische deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

#### **6.4.1 Omgevingsvergunning**

Ter plaatse van de in artikel 6.1, sub a genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van houtopstanden;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **6.4.2 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 6.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/ of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

#### **6.4.3 Uitzonderingen**

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien:

- a de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- b behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
- c de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **6.5.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde - archeologie 1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 19.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

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

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische verwachtingswaarde.

### **7.2 Bouwregels**

Bij een vergunningaanvraag voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de grond waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

#### **7.2.1 Uitzondering bouwregels**

Het bepaalde in artikel 20.2. is niet van toepassing indien:

- a de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is door bestaande c.q. voormalige bebouwing of andere handelingen;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- c aantoonbaar technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden;
- d het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- e het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- f het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek, dan wel andere informatiebronnen blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- 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 of;
- 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
- 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.

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

#### **7.4.1 Omgevingsvergunning**

Ter plaatse van de in artikel 6.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van houtopstanden;

- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **7.4.2 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 7.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/ of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

#### **7.4.3 Uitzonderingen**

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien:

- a de werken, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- b de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- c sprake is van activiteiten behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
- d de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **7.5.1 Wijzigen dubbelbestemming Waarde**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 6.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

## HOOFDSTUK 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbelregel

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.

## HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- a Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- b Het bepaalde in sub a 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.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij de afwijking door deze verandering naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde in sub a 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 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Otterlo, Sportpark Kastanjebos'.

