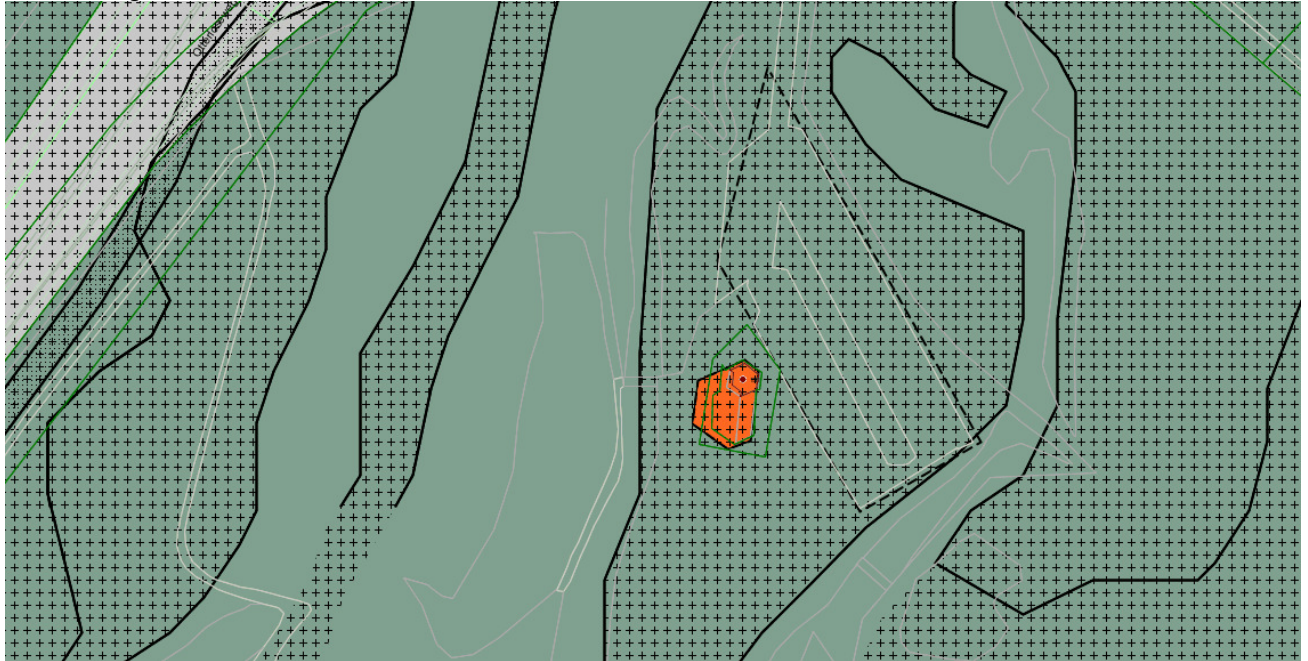


Plankaart gedeelte Het Leesten



## Planregels

# Artikel 20 Waarde - Archeologie Hoog

- **20.1 Bestemmingsomschrijving**
- **20.2 Bouwregels**
- **20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- **20.4 Wijzigingsbevoegdheid**

## 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een [hoge archeologische verwachtingswaarde](#).

## 20.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van [bebouwing](#) gelden de volgende regels:

- Behoudens het onder c bepaalde dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een [bouwwerk](#) groter dan 50 m<sup>2</sup> de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische [waarde](#) van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

- Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarde in de bodem kunnen worden behouden;
  - de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
  - de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarde is omgegaan.
- Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

### **20.3.1 Vergunningplicht**

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- grondwerkzaamheden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

### **20.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder 20.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- Voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- Voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- Voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het [plan](#);
- Ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige regels van de Monumentenwet van toepassing zijn.

### 20.3.3 Beoordelingscriteria

- Onverminderd het onder b bepaalde kan de onder [20.3.1](#) genoemde vergunning slechts worden verleend voor zover de archeologische [waarde](#) niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de [erkend archeoloog](#) zonodig een opgraving plaats te vinden.
- Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 20.3.4 Voorwaarden aan vergunning

Overeenkomstig het in artikel 3.16 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de vergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarde in de bodem kunnen worden behouden.

### 20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het [plan](#) te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarde van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## Artikel 10 Natuur

- **10.1 Bestemmingsomschrijving**
- **10.2 Bouwregels**
- **10.3 Afwijken van de bouwregels**
- **10.4 Specifieke gebruiksregels**
- **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**
- **10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos en natuurgebied, waaronder natte natuur als vennen, beken en sprengen;
- bosbouw en houtproductie;
- behoud en versterking van aardkundige waarden en natuurwaarden;
- natuurbeheer- en educatie;
- extensief grondgebonden agrarisch medegebruik;
- recreatief medegebruik in de vorm van paardrijden, wandelen en fietsen, waaronder lange-afstandswandelroutes ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - lange-afstandswandelroute' en lange-afstandfietsroutes ter plaatse van de aanduiding'specifieke vorm van recreatie - lange-afstandfietsroute';
- wegen, fiets- en voetpaden, ter plaatse van de aanduiding 'weg', met dien verstande dat wegen, fiets- en voetpaden, voorzover bestaand, tevens zijn toegestaan op gronden niet aangeduid als 'weg';
- een oorlogsmonument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - oorlogsmonument';
- kampeermiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- ecoducten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct';
- een jachthut, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - jachthut';
- zendmasten ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- een asverstrooiplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-asverstrooiplaats';
- een voederschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-voederschuur';
- bijgebouwen behorende bij de woning in het aangrenzende bestemmingsvlak Wonen;
- nutsvoorzieningen;
- bescherming van het (grond)watersysteem;

- voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3;

met de daarbij behorende [bouwwerken](#) en voorzieningen.

## 10.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel [23](#) en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk [3](#) gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid [10.3](#) genoemde afwijkingen.

<a href="#">Bebouwing</a>	Maximale oppervlakte/ inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Gebouwen en overkappingen	110% van de bestaande oppervlakte per aanduidingsvlak aan <a href="#">gebouwen</a> en <a href="#">overkappinge</a>	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van natuur - natuurbeheer- en educatie', 'kampeerterrein', 'specifieke vorm van natuur - jachthut' en 'specifieke vorm van natuur-voederschuur'</li> <li>- voor het bepalen van de oppervlakte worden bedrijfswoningen en <a href="#">bijgebouwen</a> niet meegeteld</li> <li>- voor het bepalen van de inhoud worden in pandige garages en bergingen meegeteld</li> <li>- bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurbeheer- en educatie', met dien</li> </ul>
Bedrijfswoningen	700 m <sup>3</sup>	4 m		

Bijgebouwen en overkappingen bij 75 m² 3 m 5 m  
 bedrijfswoningen

Bijgebouwen  
 behorende bij de  
 woning in het  
 aangrenzende  
 bestemmingsvlak  
 Wonen  
 bestaande  
 oppervlak en  
 situering  
 bestaand  
 bestaand

Bouwwerken,  
 geen gebouwen  
 zijnde, met  
 uitzondering van  
 overkappingen 2 m

verstande dat per  
 aanduidingsvlak één  
 bedrijfswoning is  
 toegestaan, tenzij anders  
 is aangegeven ter plaatse  
 van de aanduiding  
 'maximum aantal  
 bedrijfswoningen'  
 - voor het splitsen van de  
 bedrijfswoning in twee  
wooneenheden geldt het  
 in artikel 23 lid 23.3  
 bepaalde  
 - de afstand van een op  
 te richten bedrijfswoning  
 tot bestaande kassen  
 bedraagt ten minste 30  
 m  
 - bijgebouwen en  
 overkappingen mogen  
 niet voor de voorgevel  
 van de bedrijfswoning of  
 het verlengde daarvan  
 worden opgericht  
**(10.3.1a)**

- toegestaan binnen  
 bestemmingsvlak

- oprichten van  
 hekwerken, waaronder  
 erfafscheidingen, is niet  
 toegestaan (10.3.1b)  
 - de hoogte van  
 ecodeucten ter plaatse van  
 de aanduiding 'specifieke  
 vorm van natuur -  
 ecodeuct' bedraagt ten

hoogste de bestaande  
hoogte  
- de hoogte van  
zendmasten ter plaatse  
van de aanduiding 'zend-  
/ontvangstinstallatie'  
bedraagt ten hoogste de  
bestaande hoogte

## **10.3 Afwijken van de bouwregels**

### **10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid [10.2](#) bepaalde voor :

- het [bouwen](#) van bij de bedrijfswoning behorende [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan;
- het oprichten van hekwerken, waaronder erfafscheidingen, indien dit met het oog op het beheer en de ontwikkeling van het natuurgebied niet onaanvaardbaar is.

### **10.3.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijkingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast en het in het [plan](#) beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast het bepaalde in lid 10.1, de algemene gebruiksregels van artikel [24](#) en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk [3](#) gelden de volgende specifieke regels.

### **10.4.1 Extensief grondgebonden agrarisch gebruik**

Extensief grondgebonden agrarisch gebruik is uitsluitend toegestaan voor zover dit ten dienste staat van het natuurbeheer.

### **10.4.2 Wegen ter plaatse van de aanduiding 'weg'**

De rijbaanbreedte van wegen ter plaatse van de [aanduiding](#) 'weg' bedraagt ten hoogste 5 meter. Voor [bestaande](#) wegen die een grotere breedte hebben, geldt de bestaande breedte als maximum. Naast de rijbaan is aan één zijde van de weg een in twee richtingen berijdbaar fietspad of aan beide zijden een in één richting berijdbaar fietspad toegestaan, mits:

- het fietspad binnen een afstand van ten hoogste 15 m uit de kant van de rijbaan is gesitueerd;
- de breedte van een in één richting berijdbaar fietspad niet meer dan 2 m en van een in twee richtingen berijdbaar fietspad niet meer dan 3,50 m bedraagt.

### **10.4.3 Recreatief medegebruik**

Voorzieningen in de vorm van kleinschalige parkeerterreinen (ten hoogste 25 parkeerplaatsen) en paden ten dienste van het recreatief medegebruik zijn toegestaan. Een parkeerterrein met meer dan 25 parkeerplaatsen is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' toegestaan.

### **10.4.4 Kampeerterreinen**

Het maximale aantal plaatsen voor kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' bedraagt:

- voor het kampeerterrein nabij de Otterloseweg: 20,
- voor het kampeerterrein nabij de Hoog Buurloseweg: 15.

## **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **10.5.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid [10.4](#) bepaalde:

teneinde de maximale rijbaanbreedte van wegen ter plaatse van de [aanduiding](#) 'weg' met ten hoogste 2 m te verbreden, mits dat voor een goede verkeersafwikkeling noodzakelijk is.

### **10.5.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijkingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast en het in het [plan](#) beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast.

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

De in artikel [37](#) opgenomen regels voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn van toepassing.

## **Artikel 6 Horeca**

- **6.1 Bestemmingsomschrijving**
- **6.2 Bouwregels**
- **6.3 Nadere eisen**
- **6.4 Afwijken van de bouwregels**
- **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**
- **6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Horeca](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. horeca, waarbij geldt dat:



- horeca-activiteiten zijn toegestaan in milieucategorie 1 van de bij deze regels behorende [Lijst van toegelaten horecatypen](#);
- ter plaatse van de navolgende [aanduiding](#) tevens zijn toegestaan:

<a href="#">aanduiding</a>	Bedrijf	SBI-code	Straatnaam	Huisnummer
sh-hr	hotel, restaurant	5510, 561	Amersfoortseweg	86, 90
sh-k	kiosk	561	Assel	2
sh-k	kiosk	561	Hoenderloseweg	191
sh-r	restaurant	561	Oude Arnhemseweg	50
sh-hr	hotel, restaurant	5510, 561	Oude Arnhemseweg	292
sh-hrc	hotel, restaurant, conferentie-oord	5510, 561	Woeste Hoefweg	80, 82

2. tuin en/of erf;

3. speelplaatsen;

4. ontsluitingswegen;

5. groenvoorzieningen;

6. nutsvoorzieningen;

7. bescherming van het (grond)watersysteem;

8. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3; met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel [23](#) en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk [3](#) gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid [6.4](#) genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte/ inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Gebouwen en overkappingen	110% van de bestaande oppervlakte per bestemmingsvlak aan <a href="#">gebouwen</a> en <a href="#">overkappingen</a>	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	- voor het bepalen van de oppervlakte worden <a href="#">bedrijfswoningen</a> en <a href="#">bijgebouwen</a> niet meegeteld - de afstand van <a href="#">gebouwen</a> en <a href="#">overkappingen</a> tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m

Bedrijfswoningen 700 m<sup>3</sup>

4 m

- voor het bepalen van de inhoud worden inpandige garages en bergingen meegeteld;
- per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen'
- de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m
- voor het splitsen van de bedrijfswoning in twee wooneenheden geldt het in artikel 23 lid 23.3 bepaalde
- de afstand van een op te richten bedrijfswoning tot bestaande kassen bedraagt ten minste 30 m
- bijgebouwen en overkappingen mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht (**6.4.1a**)

Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen 75 m<sup>2</sup>

3 m

5 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

- erf- en terrein-afscheidingsen	2 m	- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m ( <b>6.4.1b</b> )
- <u>antenne-installaties</u>	10 m	
- overig	6 m	

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak danwel bouwvlak teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk is voor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 35 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

#### 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- van het in lid 6.2 bepaalde voor het bouwen van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan;
- van het in lid 6.2 bepaalde voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn bij de bedrijfswoning tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;
- van het in lid 6.1 en lid 6.2 bepaalde voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van activiteiten waarvoor ingevolge lid 6.5 ontheffing van de gebruiksregels is verleend.

#### 6.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijkingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast en het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast.

### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid [6.1](#) bepaalde teneinde horecatypen toe te staan die niet zijn genoemd in de [Lijst van toegelaten horecatypen](#), dan wel voorkomen in een hogere categorie dan in het betreffende bestemmingsvlak is toegestaan, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met horecatypen die ter plaatse bij recht zijn toegestaan, met dien verstande dat de belasting van het (leef)milieu en het landschap in de omgeving alsmede de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig mogen toenemen en de belangen van de omliggende functies ook anderszins niet onevenredig mogen worden geschaad .

#### **6.5.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijkingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast en het in het [plan](#) beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast.

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

De in artikel [37](#) opgenomen regels voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn van toepassing.