

<b>PARAGRAAF I. Inleidende bepalingen .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2. Wijze van meten .....	10
<b>PARAGRAAF II. Algemene beschrijving in hoofdlijnen .....</b>	<b>11</b>
Artikel 3. Algemene beschrijving in hoofdlijnen .....	11
<b>PARAGRAAF III. Bestemmingbepalingen .....</b>	<b>13</b>
Artikel 4. Agrarisch – Landschaps- en natuurwaarden (A-LN).....	13
Artikel 5. Horeca (H) .....	19
Artikel 6. Maatschappelijk (M) .....	22
Artikel 7. Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V) .....	28
Artikel 8. Water (WA).....	30
Artikel 9. Wonen – beeldbepalend (W-BP).....	31
Artikel 10. Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming).....	37
Artikel 11. Waardevolle bomen (dubbelbestemming) .....	41
Artikel 12. Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming).....	42
<b>PARAGRAAF IV. Algemene bepalingen .....</b>	<b>43</b>
Artikel 13. Algemene gebruiksbeplating .....	43
Artikel 14. Advies monumentencommissie.....	44
Artikel 15. Bestaande afmetingen, afstanden en percentages.....	45
Artikel 16. Algemene vrijstellingen .....	45
Artikel 17. Dubbeltelbepaling.....	46
Artikel 18. Ondergronds bouwen.....	47
<b>PARAGRAAF V. Overgangs- en slotbepalingen .....</b>	<b>48</b>
Artikel 19. Overgangsbepaling voor bouwwerken.....	48
Artikel 20. Overgangsbepaling voor gebruik .....	49
Artikel 21. Procedurebepaling .....	49
Artikel 22. Titel.....	49



## PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan  
het bestemmingsplan kern Leur 2007 van de gemeente Wijchen, vervat in de plankaart en deze voorschriften;
2. plankaart:  
de plankaart met tekeningnummer 007406-11.s01 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten  
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
4. aan huis verbonden beroep  
een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
5. aan- of uitbouw:  
een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;
6. aanlegvergunning  
een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
7. afhankelijke woonruimte  
een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

8. agrarisch bedrijf  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;
9. Algemene wet bestuursrecht  
wet van 4 juni 1992 (Stb. 315), houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;
10. ander werk  
een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;
11. archeologisch gebied (hoge waarde)  
de aan een gebied toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden en archeologische monumenten;
12. archeologisch verwachtingsgebied  
een gebied met een daaraan toegekende archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
13. archeologisch waardevol gebied  
een gebied dat op grond mogelijk aanwezige archeologische waarden als beschermingswaardig kan worden aangemerkt; dit gebied wordt onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.
14. bebouwingspercentage  
het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak dat met gebouwen mag worden bebouwd;  
de gronden onder het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' daarbij niet meegerekend;
15. bedrijf  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
16. bedrijfswoning  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond, noodzakelijk moet worden geacht;

17. bestaand
  - a. bij gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
  - b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
18. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
19. bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;
20. bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);
21. 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;
22. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;
23. bouwvlak

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;
24. bouwwerk

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

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of

bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

26. 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;

27. gebouw

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

28. hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

29. horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

30. landgoedwinkel  
een ten dienste van het beheer van het landgoed staande detailhandelsvestiging waar overwegend streekproducten worden verkocht met een hoofdzakelijk agrarische oorsprong;
31. maatschappelijk doeleinden  
voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
32. mantelzorg  
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
33. NEN 2580  
norm zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan, welke termen, definities en bepalingsmethoden bevat voor oppervlakten van terreinen, die bestemd zijn voor gebouwen en vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen ervan;
34. ondergeschikte bouwdelen:  
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;
35. ondergronds  
beneden peil;
36. peil  
- de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van een gebouw;  
- voor overige bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein;
37. prostitutiebedrijf  
een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;
38. seksinrichting  
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval

wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

39. statische opslag

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor de handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd bedrijf (bijvoorbeeld: (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers e.d.);

40. trekkershut:

een recreatieverblijf van eenvoudige constructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

41. voorgevel

de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

42. vrijstelling

een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

43. Wet Geluidhinder

wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende de regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

44. Wet op de economische delicten

wet van 22 juni 1950, Stb. K. 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

45. Wet op de Ruimtelijke Ordening

wet van 5 juli 1962 (Stb. 286), houdende de vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

46. wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

47. woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden:



- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

48. Woningwet

wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

49. zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

In deze voorschriften wordt mede verstaan onder

50. gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

51. uitvoeren

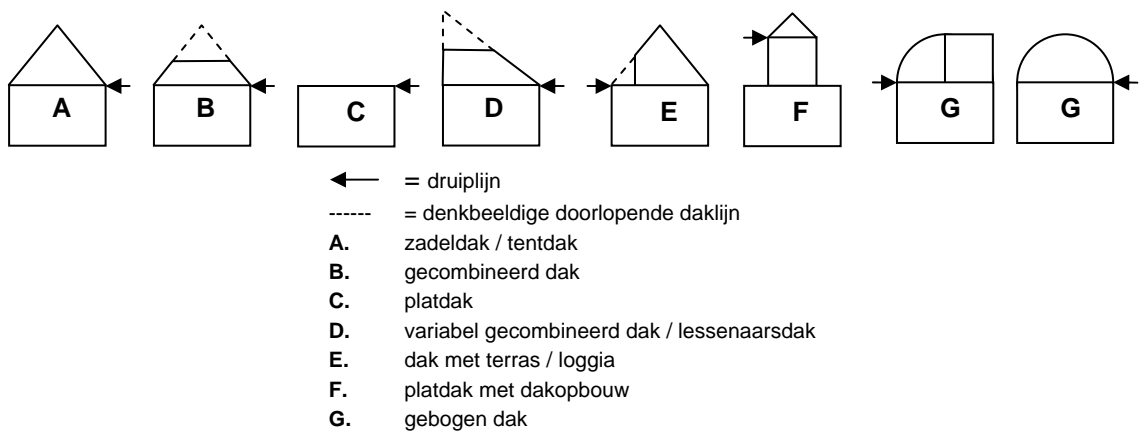
het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

## ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### 1. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de druiplijn, waarbij in geval van een hellend dakvlak de druiplijn wordt bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



### 2. (nok)hoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen ondergeschikte bouwdelen daarbij niet worden meegerekend;

### 3. inhoud van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;

### 4. oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en op het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;

### 5. vanuit de grens van het bouwvlak

vanuit het hart van de op de plankaart aangegeven lijn die het bouwvlak begrenst.

## **PARAGRAAF II. ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN**

### **ARTIKEL 3. ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN**

#### **3.1. Algemeen**

Het algemene beleid is gericht op behoud en versterking van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de kern Leur, door op een zorgvuldige wijze in te spelen op de lokale ontwikkelingen. Het beleid is primair conserverend en beheersmatig.

#### **3.2. Functionele aspecten**

Voorzieningen die van positieve invloed zijn op het leefklimaat van de kern Leur en aansluiten op de karakteristiek van het dorp worden gehandhaafd. Daarnaast wordt de vestiging van dergelijke voorzieningen gestimuleerd.

#### **3.3. Ruimtelijke aspecten**

Er wordt naar gestreefd de ruimtelijke karakteristiek te behouden en waar mogelijk te versterken. De hoofdvorm en schaal van de bestaande bebouwing dient hierbij zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Van belang is daarbij de handhaving van de bijzondere (beschermde) monumentale gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht en de directe omgeving daarvan. Naast de algemene beleidsdoelstellingen zijn via de plankaart en de hieronder staande beschrijving meer concreet de volgende uitgangspunten verwoord.

- a. Ter plaatse van de aanduiding “karakteristieke gevels” op de plankaart wordt gestreefd naar de situering en het behoud en herstel van karakteristieke en de ondersteunende waarde van deze gevels. Deze gevels dienen hun uiterlijk en situering te behouden. De aanblik van deze gevels mag niet door ruimtelijke ontwikkelingen negatief worden beïnvloed. In het bijzonder geldt dit voor de kapvorm, de gevelgeleding, het materiaalgebruik, de agrarische signatuur en de kleur.
- b. Ter plaatse van de aanduiding “karakterbepalende erven” op de plankaart wordt gestreefd naar het behoud en herstel van het karakter van deze erven. De inrichting van deze erven dient bij te dragen aan het karakteristieke dorpsbeeld en de agrarische signatuur: groen overheerst, terwijl grote, verharde oppervlakken niet voorkomen. De detaillering kenmerkt zich door eenvoud: grintpaden, gazons, hagen, soms een gemetseld muurtjes of een sierhek bij de hoofdtoegang. Versterking van de begrenzingen van deze erven dient bij voorkeur te geschieden door middel van de toepassing van gebiedseigen haagsoorten.

- c. Ter plaatse van de aanduiding “openheid” op de plankaart wordt gestreefd naar behoud van de openheid van het landschap ten behoeve van de visuele relaties van en naar het dorp en het omliggende landschap. Storende bebouwing en andere storende gebruiksvormen dienen in deze openheden achterwege te blijven.
- d. Ter plaatse van de aanduiding “karakteristieke groenstructuur” op de plankaart wordt gestreefd naar het behoud en herstel van landschappelijke elementen zoals laanbeplanting en bosjes. Van belang hierbij zijn de samenhangende boomstructuren als groepen op de splitsing van wegen/paden en brinkjes, de omkadering van het kerkhof, de wegbegeleidende laanbeplanting, de rechte landschapelementen die de lijnen vormen van het landgoederenlandschap en als hagen ten behoeve van erfafscheidingen. Gestreefd wordt naar een verdere uitbreiding van de karakteristieke groenstructuur mede in aansluiting op de uitgangspunten uit het Landschapsbeleidsplan en het landschapsontwikkelingsplan. De vliedberg vormt binnen de karakteristieke groenstructuur een bijzonder landschapselement en dient behouden te blijven.
- e. Ter plaatse van de aanduiding “onverharde weg” op de plankaart wordt gestreefd naar het behoud en herstel van onverharde wegen en paden. Het karakteristieke netwerk van wegen dient te worden gehandhaafd en kan op een landschappelijk verantwoorde wijze worden uitgebreid mede ter versterking van het extensief recreatief medegebruik. Verharding is uitgesloten en het mogelijk aanbrengen van halfverhardingen dient beperkt blijft tot die gevallen waarin dat noodzakelijk is met het oog op de agrarische en andere bedrijfsvoering. Hierbij mag de landelijke karakteristiek van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast.
- f. Het water in het plangebied vervult naast het kwantitatief waterbeheersaspect tevens een landschappelijke functie en markeert op sommige plaatsen het cultureel erfgoed, waaronder de locatie van de vliedberg en de vermoedelijke kasteelplaats. In dit verband is het stelsel van waterlopen medebepalend voor de ruimtelijke karakteristiek en dient te worden gehandhaafd. Waar dit landschappelijk verantwoord is wordt de aanleg van natuurvriendelijke oevers gestimuleerd.

### **3.4. Beschermd dorpsgezicht**

- a. Het gehele plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht, zoals ook aangegeven op de plankaart.
- b. Voor het beschermd dorpsgezicht is het streven gericht op de bescherming en het behoud van de historische ruimtelijke structuur en waarden zoals die zijn vastgelegd in het besluit d.d. 01-09-1994 van de gemeenteraad van Wijchen tot aanwijzing van Leur tot beschermd dorpsgezicht.
- c. Toetsing van bouw-, sloop- en/of aanlegvergunningen die betrekking hebben op het beschermd dorpsgezicht vindt plaats op basis van de gemeentelijke monumentenverordening.

## PARAGRAAF III. BESTEMMINGBEPALINGEN

### ARTIKEL 4. AGRARISCH – LANDSCHAPS- EN NATUUR- WAARDEN (A-LN)

#### 4.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Agrarisch – Landschaps- en natuurwaarden (A-LN)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- water;
- extensief recreatief medegebruik;
- onverharde paden en landwegen;
- instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden, waaronder begrepen ecologische verbindingzones;
- instandhouding van aardkundige waarden;
- behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

**4.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden dat:

- a. bedrijfsgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bedrijfsgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van agrarische nevenactiviteiten op grond van een vrijstelling als bedoeld in 4.4.1;
- c. per op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- d. detailhandel niet is toegestaan behoudens in ondergeschikte vorm in de verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten;
- e. een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan daar waar op de plankaart een aanduiding "(bw)" is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding trekkershut (rth) recreatief (nacht)verblijf voor passanten is toegestaan;
- g. de karakteristieke en de ondersteunende waarde van de op de kaart als “karakteristieke gevels” aangegeven gevels dient te worden behouden;
- h. ter plaatse van de aanduiding “karakterbepalende erven” op de plankaart de gronden primair zijn bestemd voor het behoud en herstel van deze erven;
- i. ter plaatse van de aanduiding “openheid” op de plankaart het landschap haar open karakter dient te behouden;
- j. ter plaatse van de aanduiding “karakteristieke groenstructuur” op de plankaart de hier voorkomende landschappelijke elementen zoals laanbeplanting en bosjes worden gehandhaafd en versterkt; ter plaat-

se van de aanduiding “vliedberg” (cvb) zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en herstel van de vliedberg;

- k. onverharde wegen en paden, ter plaatse van de op de kaart als “onverharde weg” aangegeven gronden, als zodanig dienen te worden gehandhaafd.

## **4.2. Bouwen**

**4.2.1.** Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

**4.2.2.** Ten aanzien van gebouwen voor de in artikel 4.1 omschreven doeleinden geldt dat:

- a. deze binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte binnen het bouwvlak maximaal 4,50 m bedraagt; voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze goothoogte als maximum;
- c. de (nok)hoogte binnen het bouwvlak maximaal 8,50 m bedraagt; voor zover een (nok)hoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze (nok)hoogte als maximum;
- d. het bepaalde onder b, c niet van toepassing is op gebouwen die op de plankaart zijn aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument; de goothoogte en de (nok)hoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande goothoogte en de (nok)hoogte;
- e. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100;

**4.2.3.** Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor zover gelegen binnen het bouwvlak 3,50 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde terreinafscheidingen 2 m.

## **4.3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de vorm van de kap van gebouwen;
- c. de afmetingen van de gebouwen;

één en ander in verband met het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur; de

bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **4.4. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de algemene beschrijving in hoofdlijnen in Artikel 3, vrijstelling te verlenen:

**4.4.1.** van het bepaalde in 4.1.1 onder b teneinde niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit mag betrekking hebben op:
  - recreatieve aspecten zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed en breakfast), exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d.;
  - zorgverlening;
  - een agrarisch hulp- of nevenbedrijf;
  - statische opslag;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van dan 350 m<sup>2</sup>;
- d. indien het betreft logies, zijn er - met inachtneming van het bepaalde onder c - per agrarisch bedrijf maximaal 4 kamers toegestaan ten behoeve van logies;
- e. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens in ondergeschikte vorm in de verkoop van agrarische producten;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

#### **4.5. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- f. het aanleggen, verbreden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het halfverharderen van onverharde wegen en paden voor zover hierdoor het karakter van de onverharde weg niet onevenredig wordt aangetast;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

**4.5.1.** Het onder 4.5. vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het halfverharderen van onverharde wegen;
- d. indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat de landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;



**4.5.2.** Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.5 mag alleen worden verleend met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

**4.5.3.** Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**4.5.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 4.5, is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

#### **4.6. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, het plan wijzigen teneinde:

**4.6.1.** de in dit plan vervatte bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging heeft uitsluitend betrekking op gronden voor zover deze zijn gelegen binnen het bouwvlak;
- b. functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande gebouwen;
- c. een wijziging is slechts toegestaan wanneer een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning en met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen) per bestemmingswijziging plaatsvindt;
- d. het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt (met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen);
- e. verandering mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## **ARTIKEL 5. HORECA (H)**

### **5.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "Horeca (H)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf in de categorie 1 t/m 3;
  - b. bedrijfswoningen behorende bij ter plaatse gevestigde horecabedrijf, daar waar op de plankaart een aanduiding "(bw)" is aangegeven, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
  - c. behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

**5.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke gevels" op de plankaart gestreefd wordt naar de situering en het behoud en herstel van deze gevels;
- b. ter plaatse van de aanduiding "karakterbepalende erven" op de plankaart de gronden primair zijn bestemd voor het behoud en herstel van deze erven;

### **5.2. Bouwen**

**5.2.1.** Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

**5.2.2.** Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte, (nok)hoogte en kaprichting niet mogen afwijken van de bestaande goothoogte, de (nok)hoogte en kaprichting;

**5.2.3.** Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen geldt dat;

- a. deze tevens mogen worden opgericht binnen de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen;
- b. de goothoogte, (nok)hoogte en kaprichting en oppervlakte niet mag afwijken van de bestaande goothoogte, de (nok)hoogte en kaprichting en oppervlakte;

**5.2.4.** Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen, voor zover binnen het op de plankaart aangeduide “Karakter bepalend erf” 1 m;
- b. voor terreinafscheidingen, voor zover niet gelegen binnen het op de plankaart aangeduide “Karakter bepalend erf” 2 m;
- a. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken voor zover deze zijn gelegen achter de naar de weg gekeerde zijde van gevels van gebouwen of het verlengde hiervan 3,5 m.

### **5.3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van gebouwen;
  - b. de vorm van de kap van gebouwen;
  - c. de afmetingen van de gebouwen;
- één en ander in verband met het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur; de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **5.4. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de algemene beschrijving in hoofdlijnen in Artikel 3, vrijstelling te verlenen: van het bepaalde in 5.2.4 teneinde een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze grotere hoogte bebouwing ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van de horecafunctie;
- b. de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur.

### **5.5. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak en/of de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen; het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur..

**5.5.1.** Het onder 5.5 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen;
- d. indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;

**5.5.2.** Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 5.5 mag alleen worden verleend, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en indien door de uitvoering de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

**5.5.3.** Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**5.5.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 5.5 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 6. MAATSCHAPPELIJK (M)**

### **6.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "Maatschappelijk (M)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijk doeleinden;
- zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij (mzb)" op de plankaart;
- extensief recreatief medegebruik;
- onverharde paden en landwegen;
- instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen ecologische verbindingzones;
- behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

**6.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij (mzb)" op de plankaart de gronden uitsluitend zijn bestemd voor:
  - maatschappelijke doeleinden gericht op sociale, culturele en/of medische begeleiding in de vorm van een woon- en werkge-meenschap, met maximaal 32 zorgplaatsen, verblijfsmogelijkheden voor het verzorgend personeel en verblijfsruimten en overige voorzieningen voor dagopvang;
  - agrarisch grondgebruik;
  - een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan daar waar op de plankaart een aanduiding "(bw)" is aangegeven;
  - aanleg en onderhoud van een natuurvriendelijke oever langs de als "water" bestemde watergang;
  - waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" op de plankaart op plankaart de gronden tevens zijn bestemd voor een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding "karakterbepalende erven" op de plankaart de gronden primair zijn bestemd voor het behoud en herstel van deze erven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke groenstructuur" op de plankaart de hier voorkomende landschappelijke elementen zoals laanbeplanting en bosjes worden gehandhaafd en versterkt;
- e. onverharde wegen en paden, ter plaatse van de op de kaart als "onverharde weg" aangegeven gronden, dienen als zodanig te worden gehandhaafd.

## 6.2. Bouwen

**6.2.1.** Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

**6.2.2.** Ten aanzien van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte, (nok)hoogte en kaprichting niet mogen afwijken van de bestaande goothoogte, de (nok)hoogte en kaprichting;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a ten behoeve van de begraafplaats een gebouwtje is toegestaan met een (nok)hoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b binnen de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen, gebouwen mogen worden opgericht ten dienste van de zorgboerderij met dien verstande dat:
  - de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>;
  - de goothoogte maximaal 3 m en de bebouwingshoogte maximaal 4,5 m bedraagt.
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, b en d buiten het bouwvlak en de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen, gebouwen mogen worden opgericht ten dienste van het agrarisch grondgebruik en/of de zorgboerderij met dien verstande dat:
  - de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
  - de oppervlakte per individueel gebouw niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - de goothoogte maximaal 3 m en de bebouwingshoogte maximaal 4,5 m bedraagt.

**6.2.3.** Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. bouwwerken met een hoogte van maximaal 7,5 m met dien verstande dat:
  - deze bijdragen aan het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
  - deze uitsluitend ten dienste staan van het agrarisch grondgebruik en/of uitsluitend ten dienste van de sociale, culturele en/of medische begeleiding in verband met de zorgboerderij, zoals een ooi-evaarsnest, een duiventil, waterput, hooimijt e.d.;
  - het totaal aantal van dit soort bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4.

- c. voor carports en overkappingen 3 m, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen maximaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3,5 m.

### **6.3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de vorm van de kap van gebouwen;
- c. de afmetingen van de gebouwen;

één en ander in verband met het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur; de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **6.4. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen vrijstelling te verlenen van:

- a. van het bepaalde in 6.2.2 teneinde buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen, gebouwtjes toe te staan ten dienste van de zorgboerderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - de bebouwing ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van de zorgboerderij;
  - de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen gelegen buiten het bouwperceel en/of zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
  - de goothoogte maximaal 3 m en de bebouwingshoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
  - de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de binnen het gebied aanwezige landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en natuurwaarde
  - de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- b. van het bepaalde in 6.2.3 teneinde een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - deze grotere hoogte bebouwing ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van de zorgboerderij en de hieraan



gekoppelde doelstellingen, waaronder mede het agrarisch grondgebruik;

- de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de binnen het gebied aanwezige landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en natuurwaarde;
- de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur.

## **6.5. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- f. het aanleggen, verbreden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het halfverharden van onverharde wegen en paden voor zover hierdoor het karakter van de onverharde weg niet onevenredig wordt aangetast;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **6.5.1. Het onder 6.5. vervatte verbod geldt niet:**

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het halfverharden van onverharde wegen;

- d. indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat de landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;

**6.5.2.** Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 6.5. mag alleen worden verleend met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

**6.5.3.** Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**6.5.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 6.5., is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

## **6.6. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, het plan wijzigen teneinde de bestemming ter plaatse van de voormalige graanmaalderij aan de Van Balverenlaan om te zetten naar de bestemming "Wonen – beeldbepalend (W-BP)" met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. binnen het pand mag maximaal één woning worden gesitueerd;
- b. de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van de karakteristieke waarde van het gebouw;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en dient bij te dragen aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- d. een goed woon- en leefmilieu dient te worden gewaarborgd, dit betekent onder andere dat:
  - de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
  - de woningen ook verder uit een oogpunt van milieuhygiëne aanvaardbaar zijn;

- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- f. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## **ARTIKEL 7. VERKEER - VERKEER EN VERBLIJF (V-V)**

### **7.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
  - parkeervoorzieningen;
  - bermen, groenstroken en overige aanplanten;
  - water(lopen);
  - beeldende kunstwerken;
  - nutsvoorzieningen
  - waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - voor zover gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht, het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

**7.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de plankaart, de bestaande nutsvoorzieningen mogen worden gehandhaafd en herbouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke groenstructuur" op de plankaart de hier voorkomende landschappelijke elementen zoals laanbeplanting en bosjes worden gehandhaafd en versterkt;
- c. onverharde wegen en paden, ter plaatse van de op de kaart als "onverharde weg" aangegeven gronden, als zodanig dienen te worden gehandhaafd.

### **7.2. Bouwen**

**7.2.1.** Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

**7.2.2.** Ten aanzien van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover het bestaande gebouwen betreft met dien verstande dat de bestaande goothoogte, de (nok)hoogte en kaprichting van toepassing zijn.

**7.2.3.** Ten aanzien van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat met uitzondering van lichtmasten, en beeldende kunstwerken, de hoogte maximaal 2 m bedraagt;

### **7.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.3 teneinde een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de binnen het gebied aanwezige landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en natuurwaarde
- b. de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur.

## **ARTIKEL 8. WATER (WA)**

### **8.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor “Water (WA)” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- waterhuishoudkundige doeleinden;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- kunstwerken, bruggen en andere waterwerken;
- instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden; waaronder begrepen ecologische verbindingzones;
- behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur.

### **8.2. Bebouwingsregeling**

**8.2.1.** Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

**8.2.2.** De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **ARTIKEL 9. WONEN – BEELDBEPALEND (W-BP)**

### **9.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "Wonen – beeldbepalend (W-BP)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;  
één en ander met bijbehorende voorzieningen.

**9.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden dat:

- a. gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
  - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
  - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- b. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten niet zijn toegestaan, behoudens met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in 9.4 onder a;
- c. binnen het gebied "zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen" uitsluitend gebouwen in de vorm aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding landgoedinformatiecentrum (mli) maatschappelijke functies zijn toegestaan in de vorm van:
  - een landgoedinformatiecentrum;
  - een expositieruimte;
  - alsmede een landgoedwinkel;
- e. het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot, behoudens voor zover dit is toegestaan op grond van artikel 9.4 onder b (woning-splitsing), artikel 6.6 en artikel 9.6 onder b (wijziging t.b.v. woningen);
- f. in afwijking van het bepaalde onder e zijn ter plaatse van de aanduiding "(wo2)" maximaal twee woningen toegestaan;

- g. ter plaatse van de aanduiding “karakteristieke gevels” op de plankaart gestreefd wordt naar de situering en het behoud en herstel van deze gevels;
- h. ter plaatse van de aanduiding “karakterbepalende erven” op de plankaart de gronden primair zijn bestemd voor het behoud en herstel van deze erven;
- i. ter plaatse van de aanduiding “karakteristieke groenstructuur” op de plankaart de hier voorkomende landschappelijke elementen zoals laanbeplanting en bosjes worden gehandhaafd en versterkt.

## **9.2. Bouwen**

**9.2.1.** Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden met dien verstande dat:

**9.2.2.** Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte, (nok)hoogte en kaprichting niet mogen afwijken van de bestaande goothoogte, de (nok)hoogte en kaprichting;

**9.2.3.** Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen geldt dat:

- a. deze tevens mogen worden opgericht binnen de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen;
- b. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. de (nok)hoogte maximaal 4,50 m bedraagt;
- d. per perceel mag maximaal 75 m<sup>2</sup> aan aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen worden gerealiseerd.

**9.2.4.** Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen, voor zover binnen het op de plankaart aangeduide “Karakter bepalend erf” 1 m;
- b. voor terreinafscheidingen, voor zover niet gelegen binnen het op de plankaart aangeduide “Karakter bepalend erf” 2 m;
- c. voor carports en overkappingen 3 m, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt en deze uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en/of binnen de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen;
- d. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken voor zover deze zijn gelegen achter de naar de weg gekeerde zijde van gevels van woningen of het verlengde hiervan 3,5 m.



### 9.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bijgebouwen;
- b. de vorm van de kap van bijgebouwen;
- c. de afmetingen van de gebouwen;

één en ander in verband met het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur; de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 9.4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 9.1.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  - de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
  - het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
  - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
  - de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur.
- b. het bepaalde in 9.1.1 onder e ten behoeve van woningsplitsing met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij monumenten en/of panden met de aanduiding karakteristieke gevel met een inhoud van minimaal 700 m<sup>3</sup> (inclusief inpandige stal/deel);
  - het pand mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
  - de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup>;

- de splitsing mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- per woning een bijgebouw is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> of een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> met dien verstande dat:
  - o het bijgebouw primair dient te worden gevestigd in een bestaand cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek pand en/of monument;
  - o de toegestane oppervlakte van max. 75 m<sup>2</sup> per woning mag worden overschreden indien de omvang van een bestaand hiervoor te benutten cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek pand gebouw groter is dan 150 m<sup>2</sup>;
  - o nieuw op te richten bijgebouwen dienen bij te dragen aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
  - o overige bijgebouwen dienen te worden geamoveerd met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke panden en/of monumenten;
- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### 9.5. Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak en/of de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

**9.5.1.** Het onder 9.5. vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend.

**9.5.2.** Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 9.5 mag alleen worden verleend met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en natuurwaarden waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

**9.5.3.** Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**9.5.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 9.5 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

## **9.6. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, het plan wijzigen teneinde:

- a. de situering en maatvoering van de woningen aan de Ruffelsdijk voor zover deze niet zijn voorzien van de aanduiding “karakteristieke gevel” te wijzigen met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - de wijzigingsbevoegdheid moet leiden tot een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie die recht doet aan karakteristiek van de kom van Leur en die aansluit bij de uitgangspunten voor het behoud van het beschermde dorpsgezicht;
  - het bestaande bouwvolume mag maximaal met 20 % worden vergroot;

- er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
  - het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aange-tast.
- b. de vestiging van woningen toe te staan in het bestaande gebouw aangeduid met karakteristieke gevel op het perceel Van Balverenlaan 2 met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- binnen het pand mogen maximaal twee woningen worden gesi-tueerd;
  - de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van de karakteris-tieke waarde van het gebouw;
  - de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en dient bij te dragen aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsge-zicht van Leur;
  - per woning mag een vrijstaand bijgebouw of één gecombineerd bijgebouw worden opgericht met dien verstande dat:
    - o de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup> per wo-ning;
    - o de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
    - o de (nok)hoogte maximaal 4,50 m bedraagt;
    - o overige bijgebouwen worden geamoveerd;
  - een goed woon- en leefmilieu dient te worden gewaarborgd, dit betekent onder andere dat:
    - o de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoe-lijke gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voor-keursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
    - o de woningen ook verder uit een oogpunt van milieuhygiëne aanvaardbaar zijn;
  - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ge-bruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
  - het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aange-tast.

## **ARTIKEL 10. ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (DUBBELBESTEMMING)**

### **10.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor 'Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.

**10.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 10.1 omschreven doeleinden dat ter plaatse van de aanduiding "archeologisch gebied (hoge waarde)" op de plankaart de gronden zijn bestemd voor archeologisch gebied (hoge waarde).

### **10.2. Bouwen**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 10.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen volledig binnen een zone van maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht, of;
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 60m<sup>2</sup> behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied (hoge waarde)", in welk geval een oppervlak van 30m<sup>2</sup> geldt.

### **10.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

**10.3.1.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld artikel 10.3. winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**10.3.2.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld in artikel 10.3, kunnen zij voorwaarden stellen dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **10.4. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

**10.4.1.** Het onder 10.4. vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 60m<sup>2</sup> tenzij de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)' in welk geval een oppervlak van 30m<sup>2</sup> geldt;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die volledig worden uitgevoerd binnen een zone van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
- f. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- g. bij vervanging van rioleringen, voor zover de hiermee gepaard gaande vergravingen zich beperken tot de reeds geroerde grond;
- h. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- i. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende vrijstelling op grond van het bepaalde in 10.3.

**10.4.2.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 10.4, kunnen zij de voorwaarde stellen dat een rapport wordt overlegd waarin wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

**10.4.3.** Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**10.4.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 10.4 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

### **10.5. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

### **10.6. Wijziging**

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan gronden alsnog de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)' toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.



## **ARTIKEL 11. WAARDEVOLLE BOMEN (DUBBELBESTEMMING)**

### **11.1. Doeleindenomschrijving**

De als "Waardevolle bomen (dubbelbestemming)" op de kaart aangegeven gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige waardevolle bomen.

### **11.2. Aanlegvergunning**

**11.2.1.** Het is verboden op de gronden ter plaatse van de in dit artikel bedoelde waardevolle bomen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. de aanleg van verhardingen;
- b. de aanleg van onder- of bovengrondse leidingen en andere constructies;
- c. het ophogen of afgraven van de gronden.

**11.2.2.** Het onder 11.2.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. die verband houden met het normale onderhoud van de bomen;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
- d. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van de bescherming/ het behoud van de waardevolle bomen.

**11.2.3.** De in 11.2.1. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de vitaliteit van de waardevolle bomen niet wordt aangetast.

**11.2.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 11.2.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 12. WATERSTAATSDOELEINDEN (DUBBELBESTEMMING)**

### **12.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)” aangeduide gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en/of retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, kunstwerken, bruggen en andere waterwerken, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

### **12.2. Bouwen**

Op de gronden als bedoeld in artikel 12.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

### **12.3. Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

## **PARAGRAAF IV. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **ARTIKEL 13. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING**

**13.1.** Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

**13.2.** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 13.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze voorschriften;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze voorschriften;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

**13.3.**Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 13.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**13.4.**Overtreding van het bepaalde in artikel 13.1 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

**13.5.**Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor het toestaan van afhankelijke woonruimte binnen de op grond van dit bestemmingsplan toegestane gebouwen als bedoeld in Artikel 9 en de bestaande gebouwen gelegen binnen het bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch – landschaps- en natuurwaarden' (Artikel 4), met dien verstande dat:

- a. maximaal één afhankelijke woonruimte per bouwperceel is toegestaan
- b. de oppervlakte per woonruimte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

**13.6.**Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling als bedoeld in artikel 13.5 in, indien de ten tijde van het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## **ARTIKEL 14. ADVIES MONUMENTENCOMMISSIE**

**14.1.**Ingeval aan Burgemeester en Wethouders een beslissing wordt gevraagd bij:

- het uitoefenen van een vrijstellingsbevoegdheid;
- het verlenen dan wel weigeren van een aanlegvergunning;
- het uitoefenen van wijzigingsbevoegdheid;
- het stellen van nadere eisen;

wordt door hen advies gevraagd aan de Monumentencommissie.

**14.2.** De Monumentencommissie is ook bevoegd uit eigen beweging advies uit te brengen aan Burgemeester en Wethouders omtrent toepassing van deze voorschriften.

**14.3.** Indien Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de Monumentencommissie doen ze zulks in een gemotiveerd besluit waarin tevens het advies van de Monumentencommissie is opgenomen.

## **ARTIKEL 15. BESTAANDE AFMETINGEN, AFSTANDEN EN PERCENTAGES**

**15.1.** In die gevallen dat de goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in paragraaf III van deze voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

**15.2.** In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in paragraaf III van deze voorschriften is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **ARTIKEL 16. ALGEMENE VRIJSTELLINGEN**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in Artikel 3 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (nok)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden.

In afwijking van het bepaalde onder a dit op de (nok)hoogte van aan- uit- en bijgebouwen uitsluitend van toepassing is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
- b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.
- d. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
  - het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
  - de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m
- een en ander met dien verstande dat de vrijstelling niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur.

## **ARTIKEL 17. DUBBELTELBEPALING**

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

## ARTIKEL 18. ONDERGRONDS BOUWEN

**18.1.** De voorschriften inzake situering van bouwwerken als bedoeld in paragraaf II van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

## **PARAGRAAF V. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

### **ARTIKEL 19. OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN**

**19.1.**Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.

**19.2.**Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in artikel 19.1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch mag een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.

**19.3.**Een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1, dat tenietgaat door een calamiteit mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 19.1, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag om een bouwvergunning wordt ontvangen binnen 1 jaar na de datum waarop de calamiteit zich heeft voorgedaan.

**19.4.**Het bepaalde in artikel 19.1 en 19.3 is niet van toepassing ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen vóór de datum waarop de aanvraag om bouwvergunning wordt ontvangen.

**19.5.**Het bepaalde in artikel 19.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**19.6.**Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19.1, 19.2 en 19.3 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1, mits de vergroting van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 10% van de inhoud van het bouwwerk op het in artikel 19.1 bedoelde tijdstip.



## **ARTIKEL 20. OVERGANGSBEPALING VOOR GEBRUIK**

**20.1.** Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet en/of veranderd, mits het veranderde gebruik naar de aard en omvang niet in meerdere mate afwijkt van het plan.

**20.2.** Het bepaalde in artikel 20.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, tenzij het betreffende gebruik reeds viel onder de werking van de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

## **ARTIKEL 21. PROCEDUREBEPALING**

**21.1.** Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling dan wel het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

**21.2.** Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking en wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **ARTIKEL 22. TITEL**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Leur 2007" van de gemeente Wijchen.