

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het projectbesluit

Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost

status: Ontwerp

IMRO-idn: NL.IMRO.0214.BUIPB20100003-on01

gebaseerd op de regels die zijn opgesteld ten behoeve van het concept
Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost

Gemeente Buren

INHOUD PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

	Bestemmingen	
Artikel 3	Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied	7
Artikel 4	Gemengd - Landgoed	10
Artikel 5	Wonen - Landhuis	12
	Dubbelbestemmingen	
Artikel 6	Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied	14
Artikel 7	Waterstaat - Beheerszone Watergang	16
Artikel 8	Waterstaat - Beheerszone Waterkering	17

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	18
Artikel 12	Algemene procedureregels	19

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13	Overgangsrecht	20
Artikel 14	Slotregel	21

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 Plan:
Het Bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost" van de gemeente Buren.
- 1.2 Bestemmingsplan:
De plankaart verbeelding (kaart) met de bijbehorende regels.
- 1.3 Aanduiding:
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 Aanduidingsgrens:
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 Archeologische waarde:
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.
- 1.6 Bebouwing:
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 Bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw:
Een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
- 1.8 Bestemmingsgrens:
De grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 Bestemmingsvlak:
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 Bestaand:
 - a. Bij bouwwerken:
bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of krachtens deze wet vastgestelde voorschriften;
 - b. Bij gebruik:
gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, legaal bestond.

- 1.11 Bodemarchief:
De in de bodem aanwezige overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.
- 1.12 Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.13 Bouwgrens:
De grens van een bouwvlak.
- 1.14 Bouwlaag:
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder.
- 1.15 Bouwperceelgrens:
Een grens van een bouwperceel.
- 1.16 Bouwvlak:
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.17 Bouwwerk:
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.18 Dak:
Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.19 Extensief dagrecreatief medegebruik:
Een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor niet gemotoriseerde dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.
- 1.20 Gebouw:
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.21 Grondgebonden agrarische productie:
De agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de openlucht.
- 1.22 Hoofdgebouw:
Een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

- 1.23 Kantoor- en praktijkruimte:
Een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaal-wetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.
- 1.24 Landgoed:
Een onroerende zaak, waarop bossen, landschappelijke beplanting, terreinen met natuurwaarde en/of waterpartijen, zijn gelegen rond een woon- en/of kantoorgebouw.
- 1.25 Landschappelijke waarde:
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde bepaald wordt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.
- 1.26 Landschappelijke beplanting:
Opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken.
- 1.27 Molen:
Bouwwerk bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.
- 1.28 Natuurwaarde:
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de hydrologie en door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang.
- 1.29 Paardenbak:
Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met eventueel een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.
- 1.30 Peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. in andere gevallen:
 de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.
- 1.31 Paardrijactiviteiten:
Het berijden van of het longeren van paarden en/of pony's, niet zijnde een rij-school of een manege.
- 1.32 Paddock:
Omheinde plaats in de open lucht voor het vrij laten lopen van paarden en/of pony's, niet zijnde een paardenbak.

- 1.33 Perceelsgrens:
De scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.
- 1.34 Prostitutie:
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.35 Manege:
Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks al dan niet in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine e.d.), logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.
- 1.36 Rijschool:
Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt.
- 1.37 Seksinrichting:
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.38 Sekswinkel:
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht.
- 1.39 Smartshop:
Een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen.
- 1.40 Woning:
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Bestemmingen

ARTIKEL 3 AGRARISCH MET WAARDE - OEVERWALGEBIED

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor "Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. grondgebonden agrarische productie;
 - b. het weiden van dieren;
 - c. bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
 - d. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke
 - e. waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied;
 - f. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
 - g. extensief dagrecreatief medegebruik.
- 3.1.2 Tot de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de in lid 3.1.1 bedoelde gronden worden gerekend:
- a.. reliëf: geulen, ruggen en huisterpen;
 - b. waterhuishouding: een relatief laag grond- en oppervlaktewaterpeil;
 - c. watersysteem: wielen, plassen en open water;
 - d. grondgebruik: een divers agrarisch gebruik, onder meer als grasland, akkerland, boomgaard en boomkwekerij, waarbij de diverse gebruiksvormen door elkaar heen voorkomen;
 - e. verkaveling: een kleinschalige verkaveling, waarbij zowel regelmatige als onregelmatige en zowel strookvormige als blokvormige percelen voorkomen en die voor een deel het reliëf volgt;
 - f. opgaande beplanting: relatief veel erf-, kavelgrens- en wegbeplantingen, boomgaarden en bosjes, met als meest kenmerkende boomsoorten eiken, essen, iepen, lindes, fruit-, noten- en kastanjabomen;
 - g. bebouwing: relatief veel bebouwing, waarbij deze zowel kan voorkomen in de vorm van geconcentreerd liggende buurtschappen en lintbebouwing als in de vorm van verspreid liggende bebouwing;
 - h. flora: droge, halfnatuurlijke, kruidenrijke graslanden, akkeronkruiden en opgaande beplanting met bijbehorende onderbegroeiing;
 - i. fauna: diersoorten die zijn gebonden aan opgaande beplanting (zoals vleermuizen, zang- en roofvogels en kleine zoogdieren, waaronder marterachtigen).

3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied", mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. molens ten behoeve van de waterhuishouding;
 - b. één paardenbak
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestem-

ming.

- 3.2.2 Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
- a. de hoogte van molens ten behoeve van de waterhuishouding mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- 3.2.3 Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub b bedoelde bouwwerken mag de afstand van de paardenbak tot de gevel van het hoofdgebouw van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 70 meter en de afstand tot de perceelgrens dient ten minste 5 meter te bedragen.
- 3.2.4 Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub c bedoelde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
 - b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving, wordt in iedere geval gerekend::

- a. een gebruik als volkstuin;
- b. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt op tray-velden of op stellingen, teelt op folie of worteldoek en/of containerteelt op lavas of beton;
- c. een paardenbak met een groter oppervlakte dan 1200 m²
- d. de opslag van mest;
- e. de opslag van goederen en materieel in de openlucht uitsluitend ten behoeve van bedrijfsmatig grondgebonden agrarisch gerichte activiteiten, voor zover de opslag meer bedraagt dan 200 m² per perceel en/of de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 2 m;
- f. de plaatsing van kampeermiddelen.

3.4 Aanlegvergunning

- 3.4.1 Het is verboden binnen de bestemming " Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied ", de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (Aanlegvergunning):
- a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen, voorzover deze van elders zijn aangevoerd;
 - b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, geen productiebos, productieboomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel zijnde, voorzover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
 - c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voorzover het niet betreft wegen en paden ten behoeve van het normale agrarische gebruik;
 - e. het dempen, aanleggen of verbreden van watergangen.
- 3.4.2 Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden, voorzover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen aanlegvergunning wordt vereist.

3.4.3 Burgemeester en Wethouders gaan eerst over tot het verlenen van een schriftelijke vergunning (Aanlegvergunning), als bedoeld in lid 3.4.1, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 4 GEMENGD - LANDGOED

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De voor "Gemengd - Landgoed" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan landgoederen;
 - b. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
 - c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- waarbij ter plaatse van de aanduiding:
- "agrarisch" de gronden bestemd zijn voor grondgebonden agrarische productie,
 - "bos" de gronden bestemd zijn voor de aanleg van bos behorende bij het landgoed.
 - "natuur" de gronden bestemd zijn voor de aanleg van natuur behorende bij het landgoed.
 - "erf" de gronden bestemd zijn voor erf behorende bij de bebouwing van het aan de westzijde gelegen bestaande landgoed het Eng aan de Molenweg te Beusichem.

4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Op de in lid 4.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. molens ten behoeve van de waterhuishouding;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.
- 4.2.2 Bij de bouw van de in lid 4.2.1 sub a bedoelde gebouwen mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan 25 m², de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- 4.2.2 Bij de bouw van de in lid 4.2.1 sub b bedoelde molens mag de hoogte niet meer bedragen dan 6 m.
- 4.2.3 Bij de bouw van de in lid 4.2.1 sub c bedoelde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik als volkstuin;
- b. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt in kassen of kunststof tunnels, teelt op tray-velden of op stellingen, teelt op folie of worteldoek en/of containerteelt op lavas of beton;
- c. een gebruik voor de verwerking van agrarische producten en productiegebonden detailhandel;
- d. de opslag van mest, goederen en materieel;

- e. de plaatsing van kampeermiddelen.

4.4 Aanlegvergunning

- 4.4.1 Het is verboden binnen de bestemming “Gemengd – Landgoed” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (Aanlegvergunning):
 - a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van baggerspecie, grond, puin of afvalmaterialen, voorzover deze van elders zijn aangevoerd;
 - b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voorzover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
 - c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voorzover het niet betreft paden ten behoeve van de ontsluiting en ten behoeve van het normale beheer;
 - e. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterpartijen en watergangen of het aanbrengen van drainagevoorzieningen.
- 4.4.2 Het gestelde in lid 4.4.1, sub b geldt niet indien en voor zover de Boswet van toepassing is.
- 4.4.3 Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:
 - a. zover het betreft de realisering overeenkomstig het plan;
 - b. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
 - c. werken en werkzaamheden, voorzover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
 - d. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
 - e. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.
 - f. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen aanlegvergunning wordt vereist.
- 4.4.4 Burgemeester en Wethouders gaan eerst over tot het verlenen van een schriftelijke vergunning (Aanlegvergunning), als bedoeld in lid 4.4.1, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 5 WONEN - LANDHUIS

5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De voor "Wonen - Landhuis" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. bewoning met bijbehorende voorzieningen en landschappelijke beplantingen;
 - b. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan buitenplaatsen;
 - c. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen.

5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Op de in lid 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. één hoofdgebouw, met ten hoogste één woning;
 - b. bijgebouwen;
 - c. molens ten behoeve van de waterhuishouding;
 - d. zwembaden geen gebouw zijnde
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.
- 5.2.2 Bij de bouw van de in lid 5.2.1 sub a bedoelde hoofdgebouw dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd;
 - b. van het hoofdgebouw mag de inhoud niet meer bedragen dan 2000 m³;
 - c. binnen het hoofdgebouw is maximaal 50 m² vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten toegestaan;
 - d. de hoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
 - f. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.
- 5.2.3 Bij de bouw van de in lid 5.2.1 sub b bedoelde bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
- a. ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag één bijgebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij de oppervlakte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 200 m², de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 m en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 - b. naast het gestelde in sub a mogen bijgebouwen worden gebouwd waarbij het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 25 m², de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- 5.2.2 Bij de bouw van de in lid 5.2.1 sub c bedoelde molens mag de hoogte niet meer bedragen dan 6 m en de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen 5 meter.
- 5.2.3 Bij de bouw van de in lid 5.2.1 sub d en sub e bedoelde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. de opslag van mest, goederen en materieel;
- b. de plaatsing van kampeermiddelen.

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1 Het is verboden binnen de bestemming “Wonen - Buitenplaats” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (Aanlegvergunning):

- a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van baggerspecie, grond, puin of afvalmaterialen, voorzover deze van elders zijn aangevoerd;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voorzover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voorzover het niet betreft paden ten behoeve van de ontsluiting en ten behoeve van het normale beheer;
- e. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterpartijen en watergangen of het aanbrengen van drainagevoorzieningen.

5.3.2 Het gestelde in lid 5.3.1, sub b geldt niet indien en voor zover de Boswet van toepassing is.

5.3.3 Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. zover het betreft de realisering overeenkomstig het plan;
- b. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- c. werken en werkzaamheden, voorzover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- d. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- e. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.
- f. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen aanlegvergunning wordt vereist.

5.3.4 Burgemeester en Wethouders gaan eerst over tot het verlenen van een schriftelijke vergunning (Aanlegvergunning), als bedoeld in lid 5.3.1, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Dubbelbestemmingen

ARTIKEL 6 WAARDE - ARCHEOLOGISCH ONDERZOEKSGBIED

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, voorzover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen, indien bij de bouw hiervan geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm beneden het bestaande maaiveld, indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw, of indien het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 1000 m²;
- b. bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

6.2.3. Binnen de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied" mag geen toepassing worden gegeven aan artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening (ontheffing voor maximaal 5 jaar).

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Bij het verlenen van ontheffing volgens het bepaalde in de lid 6.3.2 wordt eerst overgegaan, indien:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

6.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 voor bouwwerken die zijn toegestaan voor eveneens voor deze gronden aangegeven andere bestemmingen.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1. Het is verboden binnen de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit

te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning):

- a. het ophogen van gronden met meer dan 1 m;
- b. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- d. het verwijderen van bestaande funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- i. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2. Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan 1000 m²;
- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft voortzetting van de bestaande agrarische teelt, of, indien (uit historisch (kaart)materiaal blijkt dat) sprake is van wisselteelt met een ten opzichte van het voorgaande gewas diepwortelender gewas, daardoor geen sprake is van een in verband met het archeologisch belang nadeliger verstoring van de bodem;
- c. werken en werkzaamheden ten behoeve van laanboomteelt en fruitteelt;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voorzover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- g. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- h. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 Burgemeester en wethouders gaan eerst over tot het verlenen van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning), als bedoeld in lid 6.4.1, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

ARTIKEL 7 WATERSTAAT - BEHEERSZONE WATERGANG

7.1 Bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De op de kaart voor “Waterstaat - Beheerszone watergang” aangewezen gronden en de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn mede bestemd voor de beheersing van de (grond)waterstand en het beheer van de daarvoor benodigde watergangen.

7.2 Bouwregels

- 7.2.1 Op de in lid 7.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. andere bouwwerken ten behoeve van het behoud, beheer of herstel van de in lid 7.1.1 genoemde functie, zoals kleine sluizen, stuwen, pompen, oeverbeschoeiingen en andere waterbouwkundige voorzieningen;
 - b. overkluizingen ter verbinding van de aangrenzende gronden.

7.3 Ontheffing

- 7.3.1 Bij het verlenen van ontheffing volgens het bepaalde in lid 7.2.1 wordt eerst overgegaan, indien hierdoor:
- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
 - b. gehoord de betrokken waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- 7.3.2 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1, voor bouwwerken die zijn toegestaan voor de eveneens voor deze gronden aangegeven andere bestemmingen.

N.B. Op deze gronden is tevens de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing.

ARTIKEL 8 WATERSTAAT - BEHEERSZONE WATERKERING

8.1 Bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De voor "Waterstaat - Beheerszone waterkering" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:
- a. bescherming en beheer van de aangrenzende landelijke en regionale (hoofd)waterkering;
 - b. werkzaamheden in het kader van de verbetering van de aangrenzende (hoofd)waterkering.

8.2 Bouwregels

- 8.2.1 Op de gronden met de dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone waterkering" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

8.3 Ontheffing

- 8.3.1 Bij het verlenen van ontheffing volgens het bepaalde in lid 8.3.2 en lid 8.3.3 wordt eerst overgegaan, indien hierdoor:
- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
 - b. gehoord de betrokken dijk- of waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- 8.3.2 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2.1, voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover het betreft:
- a. waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m.
- 8.3.3 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2.1, voor bouwwerken die zijn toegestaan voor de eveneens voor deze gronden aangegeven andere bestemmingen.

N.B. Op de gronden is tevens de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 9 ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 10 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffee-shop;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

ARTIKEL 11 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, 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 in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;

ARTIKEL 12 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

- 12.1 Wanneer in de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de bepalingen van het plan, dan mogen het belang, ten behoeve waarvan de bepaling, waarvan ontheffing kan worden verleend, in het plan is opgenomen, en de belangen van derde belanghebbenden door het verlenen van de ontheffing niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- 12.2 Op de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van een ontheffing van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 13 OVERGANGSRECHT

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 13.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.
- 13.1.3 Het bepaalde in lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

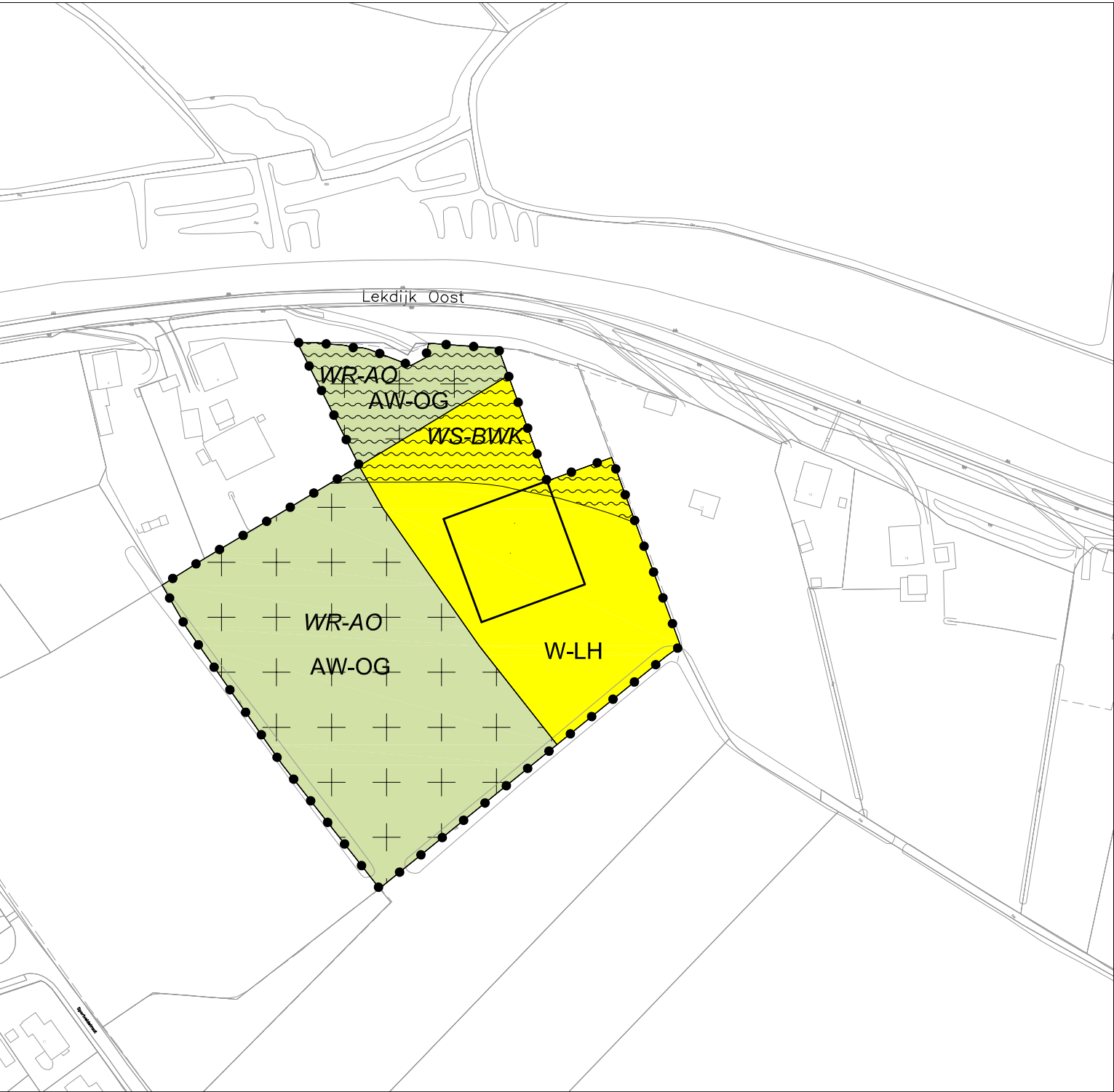
13.2 Overgangsrecht gebruik

- 13.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 13.2.3 Indien het gebruik, als bedoeld in lid 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 13.2.4 Het bepaalde in lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

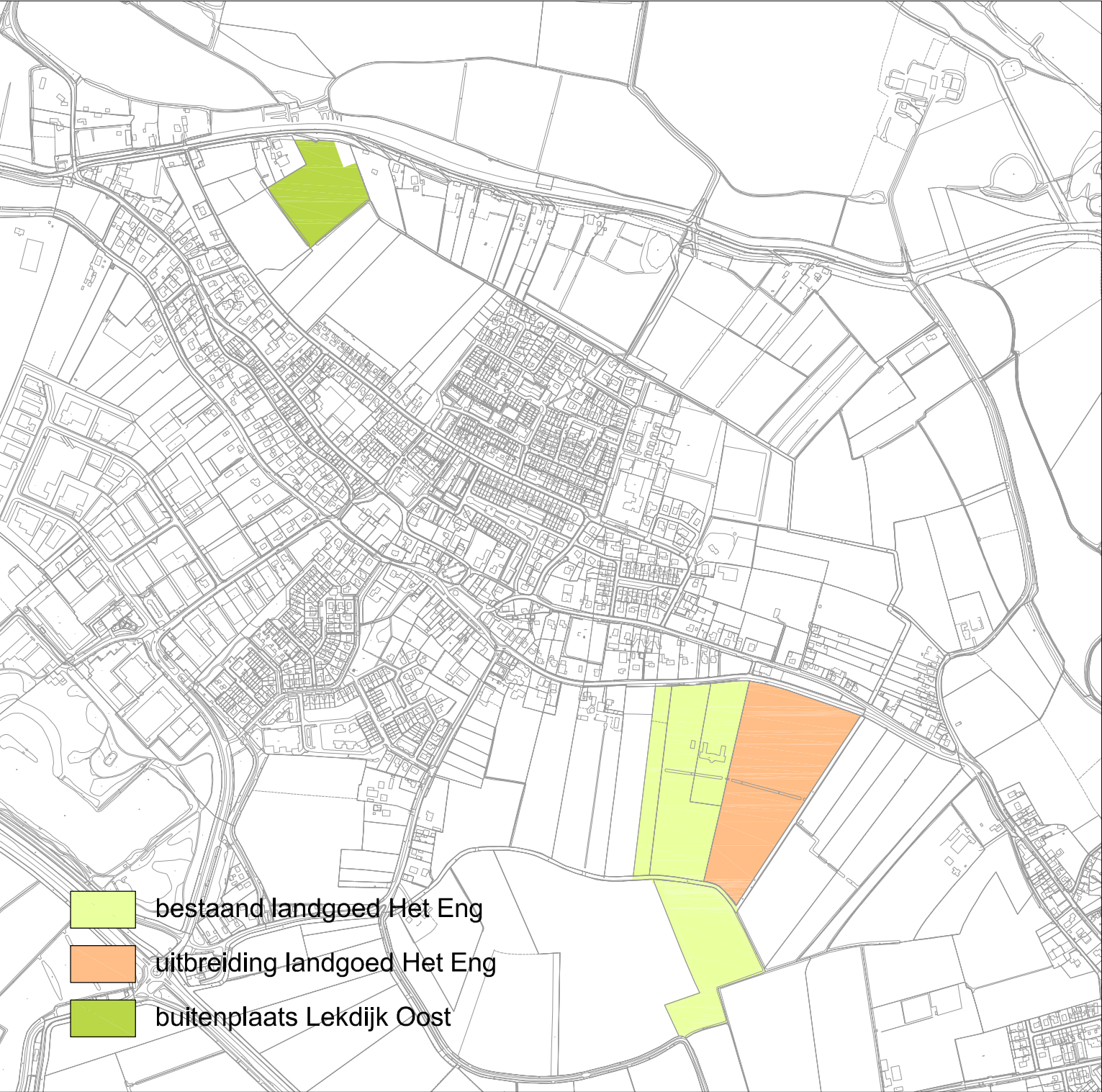
ARTIKEL 14 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:

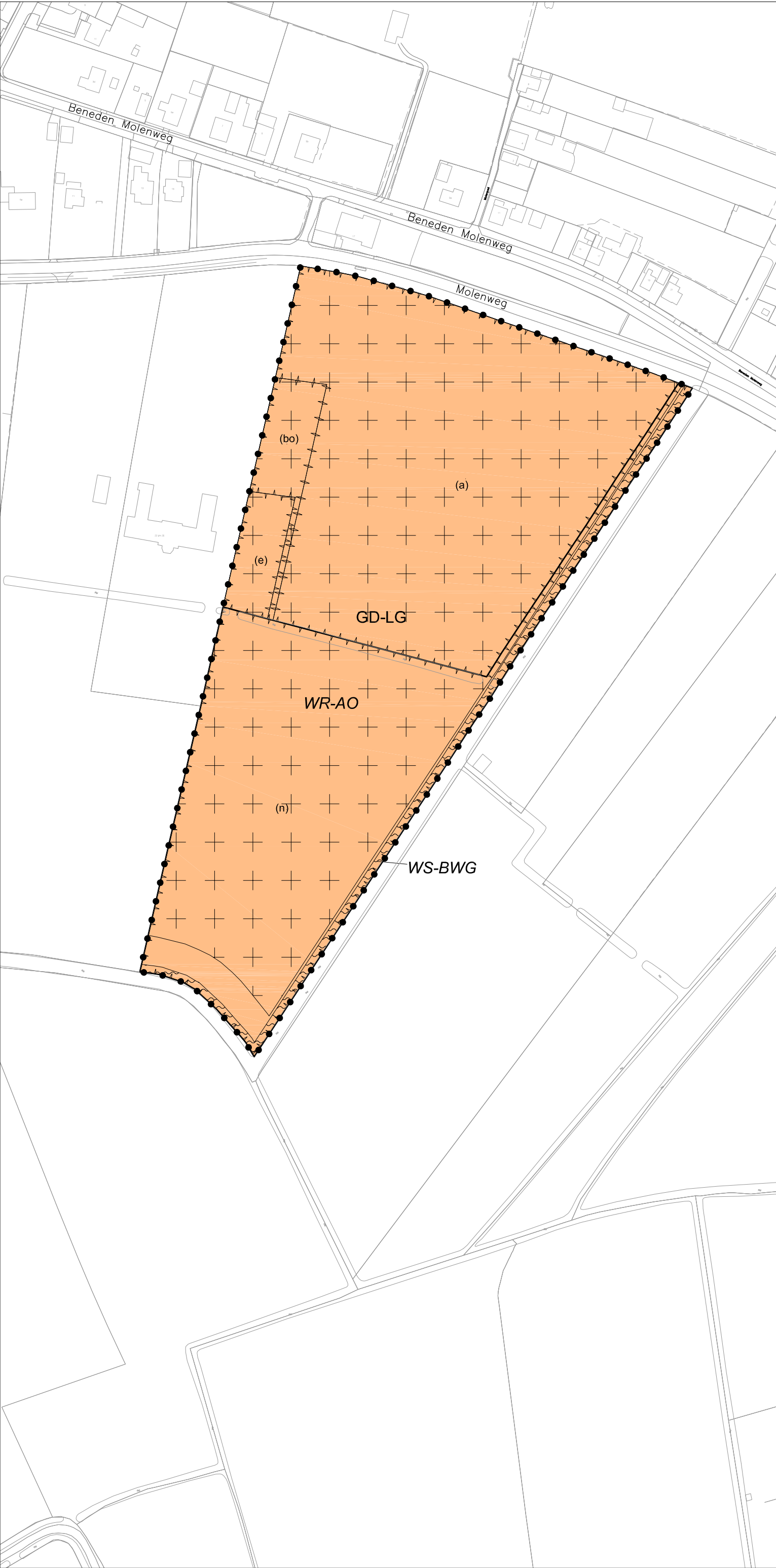
Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost.



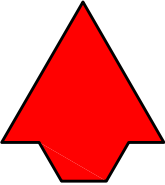
LOCATIE LEKDIJK OOST 1 : 2000



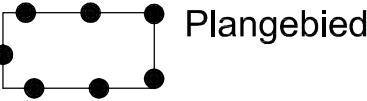
OVERZICHTSKAART 1 : 10.000



LOCATIE MOLENWEG 1 : 2000



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

- AW-OG Agrarisch met waarden-Oeverwalgebied
- GD-LG Gemend-Landgoed
- W-LH Wonen-Landhuis

DUBBELBESTEMMINGEN

- WR-AO Waarde - Archeologisch onderzoekgebied
- WS-BWG Waterstaat - Beheerszone watergang
- WS-BWK Waterstaat - Beheerszone waterkering

AANDUIDINGEN

- bouwvlak
- (a) agrarisch
- (bo) bos
- (e) erf
- (n) natuur

VERKLARINGEN

- Ondergrond met bestaande bebouwing en kadastrale gegevens

SONSBEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL. 026-4456255

GEMEENTE BUREN
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED LANDGOED HET ENG II EN LEKDIJK OOST

file 3050812_	d.d. 17-11-09	form. 62x44	schaal 1: 2000	VERBEELDING (KAART)
plot	wijz. 27-04-10	get. RB	teknr. 30508.12 - 153	