



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Landgoed Lingedijk, Buurmalsen

Gemeente West Betuwe

Datum: 19 december 2023

Projectnummer: 220384

ID: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Natuur	7
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Wonen	10
Artikel 6	Leiding - Riool	13
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	14
Artikel 8	Waterstaat - Waterberging	16
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	17
3	Algemene regels	18
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 14	Overige regels	20
4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 15	Overgangsrecht	22
Artikel 16	Slotregel	22

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Bijlagen:

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2: Beheer- en inrichtingsplan

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landgoed Lingedijk, Buurmalsen met identificatienummer NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 afhankelijke woonruimte:

de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bed and breakfast:

verhuur van kamers ten behoeve van verblijfsrecreatie in een gebouw, waarbij het gebouw in overwegende mate haar hoofdfunctie behoudt. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

- 1.12 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;
- 1.13 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.14 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;
- 1.15 extensieve dagrecreatie:**
die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen, paardrijden, watersporten en dergelijke;
- 1.16 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.17 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 1.18 kampeermiddel:**
 - 1 een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - 2 enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.19 kas:**
een gebouw, hoger dan 1,5 m, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor het kweken van vruchten, bloemen of planten;
- 1.20 kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk:**
aanwezige en potentiële waarden gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied zoals beschreven in de atlas kernkwaliteiten GNN en GO of de Omgevingsverordening Gelderland;
- 1.21 kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone:**
de bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten voor het gebied zoals beschreven in de atlas Kernkwaliteiten GNN en GO of in de Omgevingsverordening Gelderland;

1.22 natuurversterkingsplan:

plan dat maatregelen bevat ter compensatie van het verlies aan natuurwaarden als gevolg van de bouw en het gebruik van windturbines binnen gebieden die zijn aange-
wezen in het kader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN);

1.23 peil:

- a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of aan een
bestaande dijk grenst: de hoogte van die weg of de bestaande dijk ter plaatse van
de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-
veld;

1.24 recreatielandje:

een perceel grond, gelegen aan de oever van de Linge, dat is ingericht als plaats voor
kleinschalige oeverrecreatie met bijbehorende dagrecreatieve voorzieningen met een
niet openbaar karakter;

1.25 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de om-
vang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen
van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder
geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een
seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, als dan niet in combi-
natie met elkaar;

1.26 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen
met een maximale oppervlakte van 55 m², dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk
niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over
grotere afstand als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.27 verblijfsrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport en spel en toerisme en educatie,
waarbij overnachting is toegestaan;

1.28 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een
hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

1.29 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde
daarvan;

1.30 wonen:

het gebruik van een woning voor de huisvesting van één huishouden;

1.31 woning:

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

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

2.3 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 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 peil;

2.5 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.6 oppervlakte van een gebouw:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke alsmede cultuur-historische waarden van het natuur- en bosgebied;
- b de instandhouding en ontwikkeling van voorkomende dan wel aan de gronden eigen natte landschaps- en natuurwaarden, meer in het bijzonder de grondwaterstand, grondwaterstroming en kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- c water;
- d extensieve dagrecreatie;
- e wonen, uitsluitend op de verdieping en ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat maximaal één woning is toegestaan;
- f ontsluitingsvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende woonbestemmingen met een maximale breedte van 5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met de daarbij behorende:

- g toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
- h parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij het vloerpeil minimaal 3,20 m +NAP en maximaal 3,50 m +NAP bedraagt;
- b het maximum oppervlak van gebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- c de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen van 3 m;
- d de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en stacaravans voor dag en/of verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b het aanleggen en gebruiken van recreatielandjes.

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

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 ophogen, afgraven, afschuiven, ontgronden en egaliseren;
 - 2 het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
 - 3 het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
 - 4 het aanleggen van voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen;
 - 5 het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - 6 het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratie-onderzoek;
 - 7 het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 30 cm;
- b Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- c De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 - 1 het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 2 reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan;
 - 3 passen binnen het beheer- en inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2;
- d De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- e Alvorens een vergunning ten aanzien van de onder a, sub 2 bedoelde werken en werkzaamheden te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies van de waterbeheerder in.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuinen;

met de daarbij behorende:

b toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;

c parkeervoorzieningen;

d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;

b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 5 **Wonen**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- c bij het wonen behorende bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- d nutsvoorzieningen;
- e toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i erven en tuinen.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a het maximum bebouwd oppervlak aan gebouwen per bouwperceel bedraagt 200 m²;
- b voor het bouwen van woningen geldt dat:
 - 1 woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij het vloerpeil minimaal 3,20 m +NAP en maximaal 3,50 m +NAP bedraagt;
 - 2 de voorgevel van een woning dient georiënteerd te zijn op de figuur 'gevellijn';
 - 3 de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 800 m³;
 - 4 woningen worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
 - 5 de goothoogte van een woning niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 6 de bouwhoogte van een woning niet meer mag bedragen dan 8 m;
 - 7 een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning uitsluitend wordt verleend als voldaan wordt aan de regels uit het in bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitplan;
- c voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 - 1 vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
 - 2 de bijbehorende bouwwerken maken onderdeel uit van het volume van een hoofdgebouw;
 - 3 de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 4 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

- 5.2.3 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- 5.2.4 **Landschappelijke inpassing**
- a Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn binnen de aanduiding 'groen' geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
 - b De gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.
- 5.3 Specifieke gebruiksregels**
- 5.3.1 **Strijdig gebruik**
Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:
- a het gebruik van (een gedeelte van) woningen voor detailhandel, anders dan is toegestaan op grond van lid 5.1 en sublid 5.3.2;
 - b het gebruiken van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.
- 5.3.2 **Aan huis verbonden beroep**
Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in lid 5.1 gelden de volgende regels:
- a detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
 - b maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van beroepsmatige activiteiten, tot een maximum van 45 m².
- 5.3.3 **Bed and breakfast**
Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- a voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
 - b de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning;
 - c per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 - d de woonfunctie van de woning blijft behouden;
 - e parkeren geschiedt op eigen terrein.

5.3.4 Landschappelijke inpassing

- a Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de bestemming 'Natuur' conform het in bijlage 2 opgenomen beheer- en inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de bestemming 'Natuur' conform het in bijlage 2 opgenomen beheer- en inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een rioolwatertransportleiding.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uit-sluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functione-ren van de leiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

- a Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' en zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - 2 het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, het bebossen van gronden en het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - 3 het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 4 het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels, anders dan is bedoeld in lid 6.1;
 - 5 het opslaan van zaken;
- b Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamhe-den die:
 - 1 betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 2 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 - 3 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - 1 het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad;
 - 2 vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c 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;
- d gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 500 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 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 dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of:
 - 3 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.
- b Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 2 het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - 3 het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 - 4 het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 - 5 het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 - 1 bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 - 2 betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 - 3 bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
 - 4 het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 - vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse;
 - 5 gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ongeschikte betekenis zijn;
 - 6 reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- c Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- d De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 8 Waterstaat - Waterberging

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a de waterhuishouding;
- b de waterberging.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m;
- c ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

- a Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterberging' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het ophogen van gronden;
 - 2 het dempen van watergangen.
- b Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1 betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 2 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 - 3 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - 1 de waterbergingscapaciteit tenminste gelijk blijft;
 - 2 vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m;
- c ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 *milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering*

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering' zijn de gronden mede bestemd voor het voorkomen van verdroging van een leefgebied van natte dooradering.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a de aanleg van drainage ongeacht de diepte ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering', tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- b onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
 - 1 ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 - 2 verdroging plaatsvindt van een leefgebied met natte dooradering.

12.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de natuurwaarden van het leefgebied natte dooradering niet meer aanwezig zijn.

12.2 *Overige zone - gelders natuurnetwerk*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de verbetering van de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied.

12.3 Overige zone - groene ontwikkelingszone

- a Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de verbetering van de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied;
- b het verwijderen van een houtopstand als bedoeld in de Wet natuurbescherming is niet toegestaan, met uitzondering van de normale bosexploitatie.

12.4 Vrijwaringszone - dijk 1

- a Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd;
- c Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1 de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 - 2 het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Kleine nutsgebouwen en -bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes, afvalcontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a de inhoud van het gebouw niet meer bedraagt dan 75 m³;
- b de bouwhoogte van het gebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut niet meer dan 3 m bedraagt.

13.2 Overschrijding goot- en bouwhoogten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogten, mits:

- a de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%;
- b een grotere goot- en bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2 het bebouwings- en landschapsbeeld;
 - 3 de verkeersveiligheid;
- d er niet eerder toepassing is gegeven aan een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogten.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 Algemeen

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat:
 - 1 het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
 - 2 voldaan wordt aan de in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerde indeling in centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, zoals weergegeven in bijlage 1 'Gebiedsindeling Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van de regels van het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019.
- b Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoeringen:
 - 1 Haaksparkeren: lengte 5,0 m, breedte 2,5 m, met dien verstande dat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar dient te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen, dat wil zeggen minimaal 5 m achter een insteekvak voor haaksparkeren.
 - 2 Langsparkeren: vaklengte 6,0 m, breedte 1,8 m.
- c Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

14.1.2 Vrachtauto's

- a Parkeerplaatsen voor vrachtauto's dienen aangelegd te worden op eigen terrein.
- b Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor vrachtautoparkeren moet worden voldaan aan de CROW-publicatie 327 'Handreiking vrachtautoparkeren' zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

14.1.3 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen moet zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte.

14.1.4 Afwijken

a Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 onder a, mits:

- 1 ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
- 2 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- 3 het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

b Geheel of gedeeltelijk afwijken parkeereis

Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis toestaan. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:

- 1 Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
- 2 Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is (o.a. op grond van planeconomische overwegingen) om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

c Vrijstelling parkeereis

Als een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving door de gemeente bijzonder gewenst is, kan volledige vrijstelling van de parkeereis worden verleend.

Deze volledige vrijstelling wordt alleen in zeer uitzonderlijke gevallen verleend en een verzoek daartoe wordt uitvoerig gemotiveerd. Voor het verkrijgen van de vrijstelling wordt in ieder geval aangetoond dat het niet mogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen en dat er evenmin mogelijkheden bestaan om de parkeereis geheel of gedeeltelijk in de openbare ruimte op te lossen.

d Ruimte voor laden of lossen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.3, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

e Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 onder b en 14.1.2 onder a, mits:

- 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- 2 het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde in lid 15.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde in lid 15.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde in lid 15.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen'.