



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

De Hel 5 en 7, Randwijk

Gemeente Overbetuwe

Datum: 7 november 2023

Projectnummer: 210523

ID: NL.IMRO.1734.0383BUItdehel57-VSG1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 3	27
3	Algemene regels	31
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 7	Algemene bouwregels	31
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 12	Algemene procedureregels	33
4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 13	Overgangsrecht	35
Artikel 14	Slotregel	35

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Bijlagen

Bijlage 1 – Lijst van Nevenactiviteiten

Bijlage 2 – Bedrijvigheid bij functieverandering

Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

Het bestemmingsplan 'De Hel 5 en 7, Randwijk' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0383BUItdehel57-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

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- en uitbouwen*

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die 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 en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.6 *afhankelijke woonruimte*

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

1.7 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.12, onder 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.8 *agrarisch bedrijf*

Een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit.

1.9 *archeologisch deskundige*

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.10 *archeologisch monument*

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.11 archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een door een erkende certificerende instelling afgegeven certificaat voor opgraven en werkend conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

1.12 archeologische verwachting

Een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.13 archeologische waarde

Een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald.

1.16 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande bebouwing in combinatie met het serveren van ontbijt.

1.17 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, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.18 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.19 bedrijfswoning

Een woning die een functionele binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.20 begane grondvloer

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.21 bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd

krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.22 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw

Een niet aan een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.25 boerderijterras

zie begrip kleinschalig boerderijterras.

1.26 boomteeltbedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond ten behoeve van het telen van houtgewassen, waaronder laan-, sier- en vruchtbomen.

1.27 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 van een standplaats.

1.28 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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.

- 1.33 dagrecreatie**
het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.
- 1.34 detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen.
- 1.35 erf**
Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.
- 1.36 evenement**
Een incidenteel plaatsvindende activiteit in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- 1.37 extensieve dagrecreatie**
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.
- 1.38 gebouw**
Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt.
- 1.39 gebruiken**
Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.
- 1.40 groepsaccommodatie**
een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeersonderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf met een seizoensgebonden karakter.
- 1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf**
een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee.
- 1.42 hobbymatig agrarisch grondgebruik**
Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin.
- 1.43 hoofdgebouw**
Een gedeelte van een gebouw, inclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken.

1.44 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.45 huishouden

Een persoon die of groep personen die gezamenlijk, onbestendig voor onbepaalde tijd, een huishouding voert.

1.46 inwoning

Twee huishoudens die, in afwijking van het begrip woning, één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.47 kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten.

1.48 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.49 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/ tunnelkas.

1.50 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.51 kleinschalig boerderijterras

terras dat ondergeschikt is aan een andere, in de regels nader omschreven, (hoofd-)functie en dat tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Feesten en partijen met commerciële doelstelling zijn niet toegestaan.

1.52 kleinschalig kampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn.

1.53 *landschapsplan*

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (waaronder landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven.

1.54 *lichte horeca*

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.55 *maatvoeringsgrens*

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.56 *maatvoeringsvlak*

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.57 *mantelzorg*

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning of in bij een woning behorende bijgebouwen aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.58 *medegebruik*

gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden.

1.59 *nevenactiviteit*

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.60 *niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen en/of verharding plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij.

1.61 *normaal onderhoud, gebruik en beheer*

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.62 *nutsvoorziening*

Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

- 1.63 omgevingsvergunning**
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.64 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.65 ondergronds**
Onder peil.
- 1.66 ondersteunende horeca**
horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.
- 1.67 open teeltondersteunende voorzieningen**
teeltondersteunende voorzieningen welke niet voorzien zijn van voor- en/of zijwanden, met uitzondering van vogelgaas, en enkel bestaan uit een overkapping, zoals schadu- en hagelnetten.
- 1.68 overkapping**
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.
- 1.69 paardenbak**
een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.
- 1.70 peil**
voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.
- 1.71 permanente bewoning**
bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats. Van permanente bewoning is in ieder geval sprake in geval van 45 of meer aaneengesloten overnachtingen.
- 1.72 pot-, container- en gootteelt**
teelt van planten, spullen, bomen en dergelijk, niet in de vaste grond, maar in potten, zakken, airpotten en dergelijken boven de vaste grond.
- 1.73 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

- 1.74 recreatiewoning**
een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor niet permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en of verblijfsrecreatie, niet zijnde een chalet.
- 1.75 recreatieve voorzieningen**
faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik.
- 1.76 seksinrichting**
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.77 stacaravan**
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.
- 1.78 teeltondersteunende voorzieningen**
voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen, daaronder begrepen pot- container- en gootteelt.
- 1.79 tijdelijke huisvestiging seizoensarbeiders**
het huisvesten van werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende maximaal 7,5 maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.
- 1.80 trekkershut**
een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten.
- 1.81 tuinbouwbedrijf**
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het telen van gewassen.
- 1.82 uitvoeren**
Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.
- 1.83 voorgevel**
De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.
- 1.84 voorgevelrooilijn**
De bouwgrens, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan.

1.85 voorste gebouw

Het gebouw dat het dichtst bij de voorste bouwgrens is gelegen.

1.86 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.87 waardevol landschap

een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.88 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.89 woonunit

een verplaatsbaar gebouw, bestaande uit één bouwlaag geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de goot van dakkapellen tot een breedte van maximaal 50% van het dakvlak en wolfseinden.

2.2 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.

2.3 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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.

2.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.6 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
 - b het houden van dieren is niet toegestaan, met uitzondering van het hobbymatig houden van dieren;
 - c hobbymatig agrarisch grondgebruik;
 - d maximaal twee bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfs-woningen;
 - e nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1, 'Lijst van nevenactiviteiten' met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
 - 2 maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande be-bouwing mag worden gebruikt;
 - 3 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geprodu-ceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - 4 parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - f teeltondersteunende voorzieningen;
 - g extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - h water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - i de bestaande nutsvoorzieningen;
 - j evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen in-clusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvor-zieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 1.000 m², met dien verstande dat:
 - 1 bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.000 m² is toegestaan;
 - 2 bij boomteeltbedrijven maximaal 2.500 m² is toegestaan;
- c goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- d bouwhoogte van:
 - 1 teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m;
 - 2 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 3 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³.

- 3.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning
Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 5 m.
- 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 mestsilos 5 m;
 - 3 waterbassin 3 m;
 - 4 sleufsilos en kuilvoerplaten 3 m;
 - 5 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
 - 6 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken, met uitzondering van de bestaande lichtmasten bij paardenbakken.
- 3.3 Afwijken van de bouwregels**
- 3.3.1 Goot en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid c en/of d voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits:
- a de maximale goot- en bouwhoogte met niet meer dan 2 m wordt overschreden;
 - b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.
- 3.3.2 Bouwhoogte bijgebouwen
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 lid d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:
- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
 - b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.
- 3.3.3 Overschrijding bouwgrenzen
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:
- a de bouwgrens per zijde met maximaal 20 m wordt overschreden;
 - b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - c de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;

- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.4 Agrarische bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid a voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

- a deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m² per bedrijf, waarbij een minimale oppervlakte van 30 m² per bedrijfsgebouw geldt;
- c de afstand tot de openbare weg maximaal 100 m bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- e er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.3.5 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid a voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:

- a de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 2,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c voor zover de teeltondersteunende voorzieningen betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt gelden tevens de volgende regels:
 - 1 pot-, container- en/of gootteelt is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - 2 de verharding beperkt zich uitsluitend tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwvlak in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of gootteelt;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.6 Oppervlakte kassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid b voor vergroting van de oppervlakte van kassen tot maximaal 1.500 m², mits:

- a wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Spuitzone

De uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de nieuw te realiseren gebouwen voor zover niet binnen 12 maanden na de ingebruikname van die gebouwen uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 3 opgenomen landschappelijk inpassingsplan;
- b Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor zover het bestaande gebouwen betreft.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevendens zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 Afwijkende nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.1 lid e voor het toestaan van een nevenactiviteit dat niet is opgenomen in bijlage 1, 'Lijst van nevenactiviteiten' mits:

- a maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
- b er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- c er geen horeca mag plaatsvinden;
- d er geen verblijfsrecreatie mag plaatsvinden;
- e parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
- f buitenopslag niet is toegestaan;
- g er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;

- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 Huisvesting seizoenarbeiders

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 in verband met de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits:

- a dit noodzakelijk is in het kader van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
- b de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c de huisvesting plaatsvindt in de aanwezige gebouwen of in maximaal 5 niet zelfstandige woonunits of stacaravans;
- d de gezamenlijke vloeroppervlakte aan gebouwen/ woonunits voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 950 m²;
- e voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f de woonunits uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
- g de goothoogte van woonunits maximaal 3 m bedraagt;
- h de bouwhoogte van woonunits maximaal 5 m bedraagt;
- i het aantal te huisvesten werknemers niet meer bedraagt dan 30 personen;
- j het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
- k het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- l voldaan wordt aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
- m er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.5.4 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan de realisatie worden toegestaan van paardenbakken, mits:

- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
- c bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m.

3.5.5 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan recreatieve nevenactiviteiten worden toegestaan in de vorm van:

- a kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;

- 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 4 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen / -appartementen, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- d groepsaccommodatie, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 - 3 er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.6 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 3.5.5 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

3.5.7 Evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.1 lid j voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

- a de duur van het evenement maximaal 14 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak bedraagt;
- b een evenement (inclusief opbouw) vindt pas plaats na het verstrijken van een aantal dagen na het voorgaande evenement (inclusief afbraak), waarbij het aantal verstreken dagen minimaal gelijk is aan de duur van het voorgaande evenement (inclusief opbouw en afbraak);
- c het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
- d er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- e de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- f in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

- 3.5.8 Verkleinen afstand in verband met spuitzone
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:
- a uit onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt gegarandeerd;
 - b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.6.1 wijzigen vorm en/of vergroten van het bouwvlak
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak, mits:
- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2 ha;
 - c er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
 - d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
 - e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.6.2 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf, Maatschappelijk of Recreatie, mits:
- a het de vestiging van bedrijvigheid als opgenomen in bijlage 2 betreft;
 - b geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van lokaal of streekeigen agrarische geproduceerde artikelen met maximale oppervlakte van 50 m²;
 - c de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 50% van de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 750 m²;
 - d de gebruiksoppervlakte ten behoeve van functies voor verblijf- of dagrecreatie of maatschappelijke functie maximaal 50% van de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 500 m² van de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen;
 - e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
 - f er geen buitenopslag plaatsvindt;
 - g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
 - h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen al dan niet met woningsplitsing
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woning-splitsing twee woningen zijn toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.4 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één bestaand voormalig bedrijfsgebouw en/of bijgebouw of
 - 2 twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 één vrijstaande woning
 worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsbebouwing of bijgebouwen zoals bedoeld onder a en/of b, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, dienen gesloopt te worden;
- d de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- e de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 800 m³;
- f voor zover minimaal 1 hectare grond in eigendom blijft, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen;

- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is;
- d het overleggen van een rapport is niet nodig indien op basis van andere beschikbare informatie is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 lid a, wint het bevoegd gezag advies in 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 zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 lid b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 lid a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;

- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c het verlagen of afgraven van de bodem;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het aanbrengen 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 van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
- e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien op basis van andere beschikbare informatie is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

4.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader 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. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien op basis van andere beschikbare informatie is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is;
- d het overleggen van een rapport is niet nodig indien op basis van andere beschikbare informatie is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 lid a, wint het bevoegd gezag advies in 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 zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 lid b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;

- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c het verlagen of afgraven van de bodem;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het aanbrengen 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 van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
- e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien op basis van andere beschikbare informatie is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

5.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', indien op basis van nader 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. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien op basis van andere beschikbare informatie is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebi-GOH2, van toepassing.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 *Ondergronds bouwen*

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig dan wel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik 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 stalling- 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 een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 *Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 9.1.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

- 9.1.3 Afwijken van de bouwregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
- 9.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- a het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 - 1 het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 2 het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen, tenzij het aanpassingen aan bestaande wegen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen betreft;
 - 3 het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - 4 het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 - 5 het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 6 werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 - b een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.4 lid a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
 - c geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.4 lid a is nodig voor:
 - 1 werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2 werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
 - 3 werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)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 regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

10.2 *Bouwgrenzen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, 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 verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

10.3 *Ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde Artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeeten, inclusief muren;
- c het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 11 *Algemene wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 *Algemene procedureregels*

12.1 *Afwijken*

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde 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.

13.2 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 het bepaalde in sub 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Hel 5 en 7, Randwijk'.