



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Beusichem, Smalriemseweg 72

Gemeente Buren

Datum: 30 mei 2023

Projectnummer: 220141

ID: NL.IMRO.0214.BEUSmalriemseweg72-BVA1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1	13
3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20

Bijlage

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 ***aan huis gebonden bedrijf:***

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 ***aan huis gebonden beroep:***

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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 ***achtererfgebied:***

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 ***agrarisch bedrijf:***

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.7 ***archeologische waarde:***

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

1.8 ***bebouwing:***

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 ***bed en breakfast:***

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief of zakelijk verblijf.

- 1.10 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.
- 1.11 bestaand:**
a bij bouwwerken:
bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan le-
gaal aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden volgens een
omgevingsvergunning
b bij gebruik:
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van in-
werkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan volgens een omge-
vingsvergunning.
- 1.12 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.13 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij be-
horende bijlage.
- 1.14 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.15 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een
aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omge-
vingsvergunning.
- 1.16 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde per-
ceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de
grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.
- 1.17 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.18 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke
hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.19 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij el-
kaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien twee bouwpercelen met de aandui-
ding 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwper-
ceel.
- 1.20 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de
regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- 1.21 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct of indirect met de grond verbonden is, of die direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.22 containerteelt:**
het kweken van planten en bomen in potten.
- 1.23 dagrecreatie:**
verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.
- 1.24 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een internetwinkel of webwinkel wordt alleen als detailhandel aangemerkt als de mogelijkheid bestaat ter plaatse producten te bekijken en/of af te halen.
- 1.25 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.
- 1.26 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond.
- 1.27 extensief dagrecreatief medegebruik:**
een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen en dergelijke.
- 1.28 gebouw:**
bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.29 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond waarover het bedrijf beschikt bij de bedrijfsvoering.
- 1.30 grondgebonden agrarische productie:**
de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de volle grond en de openlucht.
- 1.31 hoofdgebouw:**
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

- 1.32 hoofdverblijf:**
de verblijfplaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien een persoon gedurende een aaneengesloten periode van een half jaar tenminste 2/3 van die tijd daar verblijft.
- 1.33 kantoor:**
een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.
- 1.34 kampeermiddel:**
niet als bouwwerk aan te merken tent, tentwagen, kampeerauto, trekkershut, (sta) caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.
- 1.35 kas:**
een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steun constructie en een afdichting van glas, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.
- 1.36 kunststoftunnel:**
een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdichting van kunststoffolie, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.
- 1.37 kleinschalig kamperen:**
een vorm van kamperen waarbij maximaal 25 kampeermiddelen voor een korte periode en uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober zijn toegestaan.
- 1.38 nevenactiviteit:**
een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.
- 1.39 niet-grondgebonden agrarische productie:**
de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten niet afhankelijk is van de bodem waarop de productie plaatsvindt, dan wel waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in gebouwen.
- 1.40 omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.41 paardenbak:**
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrij-activiteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.
- 1.42 perceelsgrens:**
de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.
- 1.43 permanente bewoning c.q. gebruik als hoofdverblijf:**
het gebruiken van een onderkomen als hoofdverblijf.

- 1.44 plan:**
het bestemmingsplan 'Beusichem, Smalriemseweg 72' met identificatienummer NL.IMRO.0214.BEUSmalriemseweg72-BVA1 van de gemeente Buren.
- 1.45 productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- 1.46 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.47 teeltondersteunende voorzieningen:**
voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren.
- 1.48 voorgevel:**
de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
- 1.49 voorgevellijn:**
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen en het verlengde daarvan.
- 1.50 waterkering:**
kunstmatige hoogte, (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben.
- 1.51 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

- 2.1 Afstand:**
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- 2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- 2.3 Breedte, lengte, diepte van een bouwwerk:**
afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.4 Dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.5 Goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.6 Inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.7 Oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.8 Oppervlakte van een overkapping:**
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.
- 2.9 Peil:**
voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
– de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
voor een woonschip:
– de waterspiegel;
in andere gevallen:
– de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.
- 2.10 Vloeroppervlakte:**
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.
- 2.11 Ondergeschikte bouwdelen**
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische productie;
- b het weiden van dieren;
- c productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten;
- d extensief dagrecreatief medegebruik;
- e uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak':
 - 1 grondgebonden agrarische bedrijven;
 - 2 bedrijfswoningen;
 - 3 be- en verwerken van agrarische producten;

Met de daarbij behorende:

- f wegen en paden;
- g parkeervoorzieningen;
- h watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i (erf)beplanting;
- j tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- k nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b voor wat betreft het aantal bedrijfswoningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 3.3.1;
- c de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- b de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,5 meter, waarbij:
 - 1 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 - 3 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer dan 10 m² per bouwwerk mag bedragen, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen;
- b ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag de bouwhoogte niet meer dan 9 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Bedrijfswoning

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, waarbij:

- a de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is toegestaan.

3.3.2 Be- en verwerken van agrarische producten

De oppervlakte die wordt gebruikt voor het be- en verwerken van agrarische producten mag niet meer dan 200 m² bedragen.

3.3.3 Productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten

De oppervlakte die wordt gebruikt voor productiegebonden detailhandelen en detailhandel in streekproducten mag niet meer bedragen dan 50 m².

3.3.4 Strijdig gebruik

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

- a een gebruik als volkstuin;
- b een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie;
- c de opslag van mest en kuilvoer buiten een bouwvlak;
- d de opslag van goederen en materieel in de openlucht buiten een bouwvlak;
- e be- en verwerking van agrarische producten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 250 m²;
- f een gebruik voor detailhandel in streekproducten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 50 m² per agrarisch bedrijf;
- g het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning en met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
- h de bewoning van een bedrijfswoning uitsluitend door personen die niet werkzaam zijn op het bedrijf, waartoe de bedrijfswoning behoort;
- i de plaatsing van kampeermiddelen.

- 3.3.5 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 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 1 opgenomen landschappelijke inrichtingsplan;
 - b het bepaalde onder a is niet van toepassing voor zover het bestaande gebouwen betreft.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 3.3.4 onder g voor tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten, als:

- a het bedrijf kan aantonen dat het aantal te realiseren logieseenheden is afgestemd op de eigen behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
- b de huisvesting uitsluitend binnen een bouwvlak wordt gerealiseerd;
- c het geen huisvesting in stacaravans of andere kampeermiddelen betreft;
- d uitsluitend werknemers worden gehuisvest die bij het betreffende agrarisch bedrijf werkzaam zijn;
- e de huisvesting uitsluitend is voor werknemers die tijdelijk, dat wil zeggen maximaal negen maanden per jaar, bij het bedrijf werkzaam zijn;
- f er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- g er geen sprake is van permanente bewoning;
- h het vloeroppervlak per arbeidskracht minimaal 12,5 m² bedraagt;
- i de logieseenheden voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- j de huisvesting voldoet aan de eisen gesteld door de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of diens rechtsopvolger(s), aan te tonen door een certificaat;
- k een nachtregister wordt bijgehouden waaruit blijkt welke werknemers op het bedrijfsperceel gehuisvest zijn;
- l voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- n het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- o de in de omgeving aanwezige functies en waarden niet onevenredig worden aangetast.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen;
- b het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
- c het dempen, graven, verbreden, verdiepen van waterpartijen, sloten en watergangen;

- d het vellen of rooien van houtgewas, met uitzondering van het vellen of rooien van fruitbomen;
- e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover het niet betreft wegen en paden ten behoeve van het normale agrarische gebruik.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a binnen een bouwvlak plaatsvinden;
- b het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

3.5.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning wordt pas verleend als door de beoogde werken of werkzaamheden de landschappelijke waarden en de natuurwaarden of de mogelijkheden tot herstel of ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen

Voor het bouwen op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat:

- a het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- b het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte kleiner is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld voor zover de bouw van de bouwwerk(en) plaatsvindt op een kleinere afstand van 50 m van gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied'.

4.2.2 Voorwaarden bouwen

Indien uit het onder artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 indien:

- a het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c de archeologisch waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

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

4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 100 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied';
- b werken en werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 30 m²; voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied';
- c werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, een boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- d werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande traces van kabels en leidingen;
- e werken en werkzaamheden inden en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- g werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- h werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 Verlening

- a Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

4.5 ***Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk***

- a In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopregeling;
- b Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,30 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 100 m²;
- c Indien tijdens de begeleiding van de sloop werken van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

5.1 *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.

5.2 *Bedrijfswoningen*

Bij de beoordeling van een bouwaanvraag voor een bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen die als bedrijfswoning zijn gebouwd of in gebruik zijn geweest. Ook bedrijfswoningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als bedrijfswoning fungeren, worden daartoe gerekend.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 *Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten*

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan volgens de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte- en inhoudsmaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de bestaande maten, die meer bedragen dan de bouwregels bij de betreffende bestemming toestaan, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

6.2 *Parkeren*

6.2.1 Algemeen

- a Een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid, uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie- 317;
- b Indien de onder a. bedoelde kerngetallen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

6.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 als:

- a het voldoen aan de kengetallen uit de CROW-publicatie leidt tot de aanleg en instandhouding van een onevenredig aantal parkeerplaatsen, gerelateerd aan het bestaande én het nieuwe gebruik;
- b aangetoond wordt dat met het voorgenomen aantal parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, of;
- c aangetoond wordt dat op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *Strijdig gebruik*

7.1.1 Algemeen

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

- a gebruik als seksinrichting;
- b gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c gebruik van gronden of bouwwerken voor (permanente) bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 *Vrijwaringszone - dijk*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 *Bed & breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen met bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast, als:

- a het een woning betreft, die tevens bewoond blijft;
- b de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft;
- c maximaal vier bed & breakfast appartementen voor in totaal acht personen worden gerealiseerd;
- d de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- f het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- g het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies.

9.2 *Evenementen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van evenementen.

9.3 *Grenzen en aanduidingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, voor:

- a het afwijken van bestemmingsgrenzen in het horizontale vlak, als de afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2 m;

- b het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, als afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- c het afwijken van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

9.4 *Nutsvoorzieningen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

9.5 *Kleinschalige voorzieningen in de toeristisch en recreatieve sector*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, als:

- a het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- b het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

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,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Beusichem, Smalriemseweg 72'.