



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulft

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 16 mei 2023

Projectnummer: 210393

ID: NL.IMRO.1509.BP000189-ON01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Wonen	10
Artikel 4	Waarde - Archeologische Verwachting 2	15
3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 10	Overige regels	21
4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 11	Overgangsrecht	22
Artikel 12	Slotregel	23

Bijlage

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

Het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Uift met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000189-ON01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 *bestemmingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 *aanduiding*

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 *aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

1.6 *aan huis verbonden beroepsactiviteit*

Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

1.7 *afwijking*

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.8 *andere geluidsgevoelige gebouwen*

Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.9 *ander-werk*

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.10 *archeologische 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.

- 1.11 archeologisch onderzoek**
Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet.
- 1.12 archeologisch rapport**
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.13 archeologische verwachting**
De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.
- 1.14 archeologische waarde**
Waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.
- 1.15 bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.16 bed & breakfast**
Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op een kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.
- 1.17 bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak.
- 1.18 bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.19 bijbehorend bouwwerk**
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.
- 1.20 bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.21 bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.

- 1.22 bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.23 bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.24 bouwwerk**
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.25 detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.26 gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.27 gebruik(-en)**
Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.
- 1.28 geluidsgevoelige functies**
Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
- 1.29 geometrische plaatsbepaling**
Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.
- 1.30 geurgevoelig object**
Een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.
- 1.31 gevoelige bestemmingen**
Woningen met bijbehorende erven alsmede scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met bijbehorende buitenspeelruimten, conform het zorgbeleid.
- 1.32 hoofdgebouw**
Een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

- 1.33 kampeermiddel**
a Een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan;
b enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- 1.34 kampeerterrein**
Terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van tenten, stacaravans of caravans dan wel naar aard daarmee gelijk te stellen kampeermiddelen.
- 1.35 kantoor**
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden die verband houden met het bijbehorende bedrijf of instelling.
- 1.36 kleinschalig kampeerterrein**
Kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen waarbij uitsluitend gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober kampeermiddelen aanwezig mogen zijn.
- 1.37 kwetsbaar object**
Een kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- 1.38 landschapswaarden**
De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.
- 1.39 nadere eis**
Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder d van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.40 natuurwaarden**
De aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.
- 1.41 nevenactiviteit**
Een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- 1.42 normaal onderhoud, gebruik en beheer**
Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.
- 1.43 omgevingsvergunning**
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste artikel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- 1.44 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.
- 1.45 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.46 ondergeschikte horeca**
Horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan een andere, nader in de planregels omschreven hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.
- 1.47 overig bouwwerk**
Een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk.
- 1.48 overkapping**
Een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.
- 1.49 permanente bewoning**
Bewoning door een persoon of groepen van personen van een voor wisselende bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.
- 1.50 prostitutie**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding'.
- 1.51 seksinrichting**
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.52 slopen**
Het afbreken of laten afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.
- 1.53 uitvoeren**
Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.
- 1.54 verbeelding**
De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1509.BP000189-ON01.
- 1.55 vloeroppervlakte**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende gebouwen op de begane grond.
- 1.56 voorgevel**
De naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.57 voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

1.58 vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.59 Waarde - Archeologie 1

De planregels welke behoren bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017.

1.60 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.61 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.62 zonnepaneel

Een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 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.

2.1.4 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.1.5 de inhoud 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.

- 2.1.6 de 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.
- 2.1.7 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.
- 2.1.8 het bebouwd oppervlak van een bouwvlak/bestemmingsvlak
De oppervlakte van alle op een bouwvlak gelegen bouwwerken tezamen.
- 2.1.9 peil
- a Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
 - c indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de 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, overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak;
- b aan huis verbonden beroep;
- c een bed en breakfast in een woning;
- d het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen;
- e paardenbakken;
- f het recreatief bewonen van de onder sub a genoemde woningen;
- g kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening, met dien verstande dat voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringsstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a herbouw mag alleen gebeuren ter plaatse van de bestaande woning;
- b de inhoud mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

3.2.2 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 150 m² bedragen;
- c bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd;
- d de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f de afstand tot enig punt van de woning mag maximaal 25 meter bedragen.

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1 erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;

- b vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1 erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 - 2 de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- c de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag maximaal 15 meter bedragen;
- e de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen.

3.2.4 paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

- a de oppervlakte maximaal 1.200 m² mag bedragen;
- b de bouwhoogte van omheiningen maximaal 1,7 m mag bedragen;
- c de afstand van de paardenbak tot de bijbehorende woning maximaal 50 m mag bedragen;
- d de afstand tussen de rand van de paardenbak en bedrijfs- en/of plattelandswoningen en/of tuinen van derden minimaal 30 m moet bedragen;
- e de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 m mag bedragen;
- f het aantal lichtmasten maximaal 4 mag bedragen.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 verplaatsing van een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid a voor herbouw van (een) bestaande woning(en) op een andere plaats dan de bestaande woning onder de voorwaarden dat:

- a de woning op maximaal 20 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent de situering;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden;
- c op geen van de gevels van de woning, de geluidbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende (agrarische) gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na de datum van gereedmelding van de nieuwe woning;
- f de bouwregels in het tweede lid in acht worden genomen.

3.3.2 afwijken voor uitbreiding van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid b voor het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 1.000 m³ onder de voorwaarden dat:

- a vast staat dat het aantal woningen niet toeneemt;
- b de kenmerkende vorm van het hoofdgebouw gehandhaafd blijft.

- 3.3.3 oppervlakte van bijbehorende gebouwen voor het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen
- Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 lid b ten behoeve van de maximale totale oppervlakte aan bijbehorende gebouwen bij een woning onder de voorwaarden:
- a de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden ten minste 2 ha bedraagt;
 - b op de bij de betreffende woning behorende gronden, niet of niet in voldoende omvang reeds bebouwing voorkomt die redelijkerwijs als geschikt voor het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen kan worden aangemerkt, welke bebouwing dan als bijbehorend bouwwerk ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen wordt aangemerkt;
 - c maximaal één bijbehorend gebouw ten behoeve van het (hobbymatig) houden van dieren dan wel het stallen van landbouwwerktuigen wordt gebouwd;
 - d het bijbehorend gebouw een oppervlakte heeft van maximaal 100 m²;
 - e het totaal aantal bijbehorende gebouwen bij een woning niet meer dan 3 bedraagt;
 - f wordt voorzien in een inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- 3.4.1 gebruik als theetuin
- Een theetuin is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan in de vorm van horeca, categorie 1, waarbij:
- a de oppervlakte van de ruimte voor de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
 - b de activiteit moet worden uitgeoefend door de ondernemer van de bijbehorende hoofdactiviteit;
 - c een zelfstandige vorm van horeca niet is toegestaan.
- 3.4.2 bed en breakfast
- Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:
- a de accommodatie deel uit maakt van de woning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaappleaatsen zijn toegestaan;
 - b de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de woning beslaat;
 - c op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.
- 3.4.3 aan huis verbonden beroep
- Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:
- a de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m²;
 - b het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 - c geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

- 3.4.4 voorwaardelijke verplichting
Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de bestemming 'Wonen' conform de bestemming is slechts toegestaan:
- a indien de landschappelijke inpassing en erfinrichting van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels;
 - b zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.5.1 aan huis verbonden bedrijf
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:
- a degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 - b de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m²;
 - c er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
 - d geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.
- 3.5.2 afwijken voor een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 voor het toestaan van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw mits dit gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de bijbehorende woning.
- 3.5.3 kleinschalig kampeerterrein
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het toestaan van een nieuw kleinschalig kampeerterrein. Onder de voorwaarden dat:
- a een kleinschalig kampeerterrein bij voorkeur binnen, dan wel direct aansluitend aan het bestemmingsvlak wordt gesitueerd;
 - b het aantal kampeermiddelen maximaal 25 is;
 - c alleen mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
 - d uitsluitend binnen het bouwvlak niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en bouwwerken geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter;
 - e van 15 maart tot en met 31 oktober het kampeerterrein in gebruik mag worden genomen; buiten deze periode dient het kampeerterrein volledig te zijn ontruimd;
 - f de oppervlakte van het kampeerterrein maximaal 0,75 hectare bedraagt;
 - g geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;

- h geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
- i sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

3.5.4 erfinrichtingsplan

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4, waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.3.4.4.

Artikel 4 Waarde - Archeologische Verwachting 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Verwachting 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de groundbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f 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;
- g het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

4.2.2 advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a, wint zij 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 welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

4.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 4.2.1 lid a geldt niet 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 niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

4.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige 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 gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiwerken 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 uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- e voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

4.4.3 beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 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 omgevingsvergunning 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 archeologisch deskundige zo nodig 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, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

4.4.4 voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3 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 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.
- b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke 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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, 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 archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

- a ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
- b de verticale diepte kelders en andere ondergrondse bouwwerken is maximaal 3,5 meter;
- c ondergronds bouwen is niet toegestaan onder recreatieverblijven.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *Verboden gebruik*

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, behorende bij een bedrijf;
- c het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- d het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van detailhandel;
- e het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een horecavestiging;
- f het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- g het (laten) gebruiken van gronden voor een grondwal, tenzij op de verbeelding expliciet is toegestaan;
- h het (laten) gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- i het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning;
- j het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;

- k het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- l het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

7.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a Indien wijziging in de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de op dat moment meest actuele CROW-parkeerkencijfers.
- b Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a indien:
 - 1 het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - 2 of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

8.1.1 afmetingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m. Een afwijking van de hoogte van wieken van grootschalige windmolens kan pas worden verleend indien is aangetoond dat het functioneren van de radarinstallaties niet in onevenredige mate wordt verstoord.

8.1.2 gebouwen voor nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- a de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

- b de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt;
- c de inhoud van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel maximaal 600 m³ bedraagt.

8.1.3 woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het splitsen van een bestaande woning ten behoeve van een tweede zelfstandige woning. Er kan worden afgeweken onder de voorwaarden dat de af te splitsen woning:

- a voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld aan een verblijfsobject in de Wet basisregistraties adressen en gebouwen;
- b het verblijfsobject voor de vaststelling van het bestemmingsplan is geregistreerd als een verblijfsobject in de basisregistratie gebouwen;
- c niet ten koste gaat van woningbouwcontingent.

8.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 8.1 is slechts toegestaan, onder de aanvullende voorwaarden dat:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden geschaad;
- c de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d geen onevenredige milieutechnische of ruimtelijke belemmeringen zijn.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voorrangsregels

10.1.1 onderlinge relatie dubbelbestemmingen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

11.1.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 11.1.1 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.

11.2 *Overgangsrecht gebruik*

11.2.1 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.

11.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.4 uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Uift'.