



Bestemmingsplan

Regels

Transformatorstation Ulft

Vastgesteld

DNS Planvorming BV
Amsterdam, 6 november 2023

NL.IMRO.1509.BP000216-VA01

—
DNS
—
Planvorming

Transformatorstation Uift

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf-Nutsbedrijf	11
Artikel 4	Leiding - Hoogspanningsverbinding 150kV ondergronds	13
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 3	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 12	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13	Overgangsrecht	26
Artikel 14	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Transformatorstation Ulf' met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000216-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

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 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 afwijking

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

1.6 ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 ander-werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 archeologisch rapport

In rapportvorm vevat 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.

1.11 archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.12 archeologische waarde

Waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.16 belemmeringenstrook

Een strook grond ter plaatse van en aan weerszijden van de hoogspanningslijn of - kabel die dient om de veiligheid en het ongestoord functioneren van de leiding te kunnen garanderen.

1.17 bestand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

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 grote lawaaimaker

een bedrijf zoals genoemd in onderdeel D, Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht.

1.29 geluidsgevoelige functies

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.30 geluidsgevoelige gebouwen

Een woning, alsmede een ander geluidsgevoelig gebouw als zodanig bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.31 geometrische plaatsbepaling

Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

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 hoogspanningsverbinding

Een ondergrondse of bovengrondse verbinding met een spanningsniveau hoger dan 110 kV.

1.34 kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden die verband houden met het bijbehorende bedrijf of instelling.

1.35 nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.36 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.

1.37 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.38 omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste artikel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.39 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.

1.40 overig bouwwerk

Een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk.

1.41 overkapping

Een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.

1.42 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.43 seksinrichting

Een voor het 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.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;

"Transformatorstation Ulf" (vastgesteld)

- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

1.44 uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.45 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1509.BP000216-VA01.

1.46 zonnepaneel

Een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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).

2.1.10 veldlengte

De afstand tussen twee mastlocaties, uitgaande van de denkbeeldige lijn door het hart van de bipolemast op een bepaalde mastlocatie.

2.1.11 valafstand

De afstand tussen de dichtstbijzijnde pyloon van de bipolemast tot het hart van een (gas)buisleiding.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf-Nutsbedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een elektriciteitsdistributiebedrijf met een transformatorvermogen van maximaal 300 MVA;
- b. kantoor;
- c. buitenopslag;
- d. 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 wiel lengte;
- e. met de daarbij behorende bouwwerken, (toegangs)paden, wegen, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwde oppervlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten en voorzieningen voor bliksemafleiding mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag maximaal 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 1.000 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken en van buitenopslag:

- a. ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 afwijken voor uitbreiding van oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b voor het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding maximaal 10% bedraagt van de oppervlakte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven;
- b. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;.
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- g. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

3.4.2 Afwijken voor technische installaties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b voor het bouwen van schoorstenen, afzuig- en andere technische installaties, met een hoogte van maximaal 20 m onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Kantoor

Een kantoor is uitsluitend toegestaan voor maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de in artikel 3.1 genoemde bedrijven;

3.5.2 Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale hoogte van 2 m.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding 150kV ondergronds

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150kV ondergronds' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. toegangswegen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub b en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere aan de gronden toegekende bestemming(en), mits:

- a. de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad;
- b. vooraf de leidingbeheerder van de desbetreffende hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op deze gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. diepploegen;
- d. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- f. het uitvoeren van groundbewerkingen in de vorm van afgraven en ophogen;
- g. het aanleggen, verruimen of dempen van wateren;
- h. het uitvoeren van activiteiten met en/of opslag van stoffen die bij of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer aangeduid zijn als milieu gevaarlijk of één of meer van de volgende eigenschappen hebben: ontplofbaar, oxiderend, (zeer) licht ontvlambaar, (zeer) giftig, bijtend, irriterend of schadelijk.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de desbetreffende ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbinding en de

belemmeringenstrook als ook het normaal onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende bestemmingen is toegestaan;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

4.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel

4.4.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. is aangetoond dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken;
- b. vooraf de leidingbeheerder van de desbetreffende hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 5.000 m² en de grondbewerking 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:
 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; 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 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 de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 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 5.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 5.2.1 onder 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.

5.3 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.

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 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 5.000 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 ontgrondingenvergunning 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 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 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 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.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 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 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.

5.4.4 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 5.4.1 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' 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 3' te wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 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 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.3 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de bestemming Bedrijf-Nutsbedrijf conform de bestemming is slechts toegestaan:
 1. indien de landschappelijke inpassing en erfinrichting van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 4 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels;
 2. Zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.

8.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in artikel 8.3, waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte in verband met de nabijheid van een geluidszoneringsplichtige inrichting, met dien verstande dat bij de beoordeling op de buitenste zonegrens (de 50 dB(A)-contour) een correctie van 5 dB(A) voor tonaal geluid plaatsvindt.

9.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

9.1.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

10.1.1 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.

10.1.2 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.

10.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 10.1 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.

10.3 Aanleg van geluidsreducerende maatregelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het aanleggen van geluidsreducerende maatregelen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarden dat:

- a. de maatregel wordt aangelegd in het kader van het garanderen van het ingevolgde de Wet geluidhinder gestelde gegarandeerde leefklimaat binnen een woning;
- b. de (bouw)hoogte van de geluidsreducerende maatregel maximaal 5 meter bedraagt;
- c. de landschappelijke waarde niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 11 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 12 Overige regels

12.1 Toepassing bestemmingsplan

De in dit bestemmingsplan Transformatorstation Ulfth opgenomen regels ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' gelden daar waar in dit bestemmingsplan Transformatorstation Ulfth geen enkelbestemming is opgenomen, in aanvulling op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (vastgesteld op 28 juni 2018) en laten de regels uit het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' ongewijzigd voor zover niet in strijd met de regeling in artikel geluidzone - industrie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens 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 voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Transformatorstation Ulf'.

