



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Inpassingsplan | Regels

Railterminal Gelderland

Provincie Gelderland

Datum: 21 augustus 2020

Projectnummer: 170537

Status: ontwerp

ID: NL.IMRO.9925.RailterminalGLD-on02

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Bedrijf - Railterminal	15
Artikel 5	Groen	19
Artikel 6	Verkeer	22
Artikel 7	Verkeer - Spoor	23
Artikel 8	Water	24
Artikel 9	Leiding - Gas	25
Artikel 10	Leiding - Hoogspanning	27
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	29
Artikel 12	Waarde - Archeologie	31
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachting 1	35
Artikel 14	Waarde - Archeologische verwachting 2	39
Artikel 15	Waarde - Archeologische verwachting 3	43
3	Algemene regels	47
Artikel 16	Anti-dubbelregel	47
Artikel 17	Algemene bouwregels	47
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	48
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 22	Algemene procedureregels	50
Artikel 23	Overige regels	51
4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 24	Overgangsrecht	52
Artikel 25	Slotregel	52

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Bijlagen:

1. Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen
2. Lijst van nevenactiviteiten
3. Aanvulling wijzigingsvoorwaarden wijziging bestemming 'Agrarisch' naar bestemming 'Bedrijf'
4. Niet diepwortelende beplanting Gasunie

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het inpassingsplan Railterminal Gelderland met identificatienummer NL.IMRO.9925.RailterminalGLD-on01 van de provincie Gelderland;

1.2 *inpassingsplan*

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

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *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;

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

1.7 *agrarisch bedrijf*

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

1.8 *archeologisch deskundige*

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

1.9 *archeologisch monument*

een terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

- 1.10 archeologisch onderzoek**
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- 1.11 archeologische verwachting**
een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.12 archeologische waarde**
een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.13 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.14 bedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.15 bedrijfsgebouw**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.16 bedrijfswoning**
een woning die een functionele binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;
- 1.17 begane grondvloer**
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;
- 1.18 bestaand**
a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;
- 1.19 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;

- 1.20 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.21 boomteeltbedrijf**
een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond ten behoeve van het telen van houtgewassen, waaronder laan-, sier- en vruchtbomen;
- 1.22 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- 1.23 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.24 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.25 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.26 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.27 detail**
het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;
- 1.28 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;
- 1.29 detailhandel in volumineuze goederen**
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair e.d.;
- 1.30 ecologische waarden**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;

- 1.31 *extensieve dagrecreatie***
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;
- 1.32 *fossiele brandstof***
brandstof gewonnen uit delfstoffen die gevormd zijn door afgestorven organismen zoals steenkool, aardgas en aardolie;
- 1.33 *geaccidenteerd terrein***
een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m;
- 1.34 *gebouw***
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.35 *gebruiken***
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.36 *glasopstand***
een (permanente) opstand van glas of kunststof;
- 1.37 *glastuinbouwbedrijf***
niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;
- 1.38 *grondgebonden agrarisch bedrijf***
een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee;
- 1.39 *hobbymatig agrarisch grondgebruik***
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin;
- 1.40 *hoofdgebouw***
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.41 *horeca***
een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- 1.42 *huishouden***
een persoon die of groep personen die gezamenlijk, onbestendig voor onbepaalde tijd, een huishouding voert;

1.43 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van dieren, waarbij dit houden van dieren geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melk-rundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.44 karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" alsmede gebouwen met een voor Overbetuwe typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de welstandscommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.45 kas

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

1.46 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil;

1.47 kernkwaliteiten

de wezenlijke landschappelijke en ecologische kenmerken van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur;

1.48 laadeenheid

eenheid waarin lading vervoerd kan worden. In geval van onderhavig inpassingsplan heeft deze gestandaardiseerde eenheid betrekking op:

- a containers;
 - b wissellaadbakken;
 - c (hijzbare) trailers;
 - d een andersoortig eenheid die van duurzame aard/materiaal en bijgevolg stevig genoeg is om meermaals te worden gebruikt, en geschikt is voor vervoer per zowel trein als vrachtwagen is;
- waarin lading kan worden vervoerd;

1.49 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.50 landschapsplan

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

- 1.51 lawaaisporten**
sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat zoals bijvoorbeeld motor- en auto-sport, karten, modelvoer- en vaartuigen;
- 1.52 medegebruik**
gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden;
- 1.53 natuurwaarden**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;
- 1.54 normaal onderhoud, gebruik en beheer**
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;
- 1.55 nevenactiviteit**
een activiteit die ondergeschikt is en ten dienste staat aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat niet zijnde opslag en aflevering van brandstof;
- 1.56 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**
de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen en/of verharding plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij;
- 1.57 nutsvoorziening**
voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvorzieningen e.d.;
- 1.58 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.59 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;
- 1.60 ondergeschikte bouwonderdelen**
bouwonderdelen van beperkte afmetingen die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en dakoverstekken;

- 1.61 open teeltondersteunende voorzieningen**
teeltondersteunende voorzieningen welke niet voorzien zijn van voor- en/of zijwanden, met uitzondering van vogelgaas, en enkel bestaan uit een overkapping, zoals schaduw- en hagelnetten;
- 1.62 overnachting (in een vrachtwagen)**
het houden van nachtverblijf in een vrachtwagen gedurende de tijdsperiode tussen 20 uur in de avond van dag en 6 uur in de ochtend van de daarop volgende dag;
- 1.63 paardenbak**
een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;
- 1.64 peil**
- a voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
 - b voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
 - c voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - d voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;
- 1.65 pot-, container- en gootteelt**
teelt van planten, spullen, bomen en dergelijk, niet in de vaste grond, maar in potten, zakken, airpotten en dergelijken boven de vaste grond;
- 1.66 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.67 risicovolle inrichtingen**
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.68 seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.69 teeltondersteunende voorzieningen**
voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen, daaronder begrepen pot- container- en gootteelt;
- 1.70 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**
teeltondersteunende voorzieningen welke buiten het teeltseizoen niet aanwezig zijn, met dien verstande dat de voorzieningen maximaal 7 maanden aanwezig mogen zijn;
- 1.71 tuinbouwbedrijf**
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het telen van gewassen;
- 1.72 uitvoeren**
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.73 verhandeling**
het door middel van laad- en losvoorzieningen overslaan van weg naar spoor/van spoor naar weg van één laadeenheid wordt gezien als één verhandeling;
- 1.74 voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
- 1.75 volkstuin**
een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;
- 1.76 voorste gebouw**
het gebouw dat het dichtst bij de voorste bouwgrens is gelegen;
- 1.77 waardevol landschap**
een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- 1.78 woning**
een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.79 zonnepaneel**
een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit;
- 1.80 zonnepark**
een aaneengesloten opstelling van zonnepanelen.

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 **Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten;
- 2.1.4 de inhoud van een bouwwerk tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.1 de 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.

2.2 **ondergeschikte bouwonderdelen**

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

2.3 **wijze van meten**

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b het houden van dieren uitsluitend op de begane grondvloer;
- c hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in de bij deze regels opgenomen bijlage 2, 'Lijst van nevenactiviteiten' met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
 - 2 maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - 3 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - 4 parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - 5 buitenopslag niet is toegestaan;
 - 6 beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan;
- e de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- f teeltondersteunende voorzieningen;
- g extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- h water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i de bestaande nutsvoorzieningen;
- j uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van vorm agrarisch - kavelpad' tevens voor kavelpaden ter ontsluiting van agrarische percelen; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.1.2 Bedrijfswoning uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 1.000 m², met dien verstande dat:
 - 1 bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.000 m² is toegestaan;
 - 2 bij boomteeltbedrijven maximaal 2.500 m² is toegestaan;
- c goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;

- d bouwhoogte van:
 - 1 teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m;
 - 2 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m.

3.2.2 Gebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch grondgebruik
Gebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch grondgebruik mogen niet worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 mestsilos 5 m;
 - 3 waterbassin 3 m;
 - 4 sleufsilos en kuilvoerplaten 3 m;
 - 5 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
 - 6 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
- c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken, met uitzondering van de bestaande lichtmasten bij paardenbakken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:

- a de bouwgrens per zijde met maximaal 20 m wordt overschreden;
- b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.2 Agrarische bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak

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

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

3.3.3 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:

- a de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
- d voor zover de teeltondersteunende voorzieningen betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt gelden tevens, maar met uitzondering van hetgeen onder sub c is vermeld, de volgende regels:
 - 1 pot-, container- en/of gootteelt is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - 2 de oppervlakte van pot-, container- en/of gootteelt buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 15.000 m²;
 - 3 de verharding beperkt zich uitsluitend tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwvlak in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of gootteelt;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.4 Oppervlakte kassen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Spuitzone

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

3.4.2 Strijdig gebruik

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

- a lawaaisporten;
- b een (bedrijfs-)woning.

- 3.4.3 Parkeernorm
Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor het parkeren op eigen terrein beschikbaar te zijn waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016', onder de kolom "buitengebied" en in de regel "weinig stedelijk". Indien na vaststelling van dit plan een nieuwe nota parkeernormen wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.5.1 Afwijkende nevenactiviteiten
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder d voor het toestaan van een nevenactiviteit dat niet is opgenomen in bijlage 2 'Lijst van nevenactiviteiten' mits:
- a maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - b er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - c er geen horeca mag plaatsvinden;
 - d er geen verblijfsrecreatie mag plaatsvinden;
 - e parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - f buitenopslag niet is toegestaan;
 - g er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - j geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.2 Paardenbakken
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder e voor het toestaan van paardenbakken, mits:
- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 - b de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
 - c bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m.
- 3.5.3 Verkleinen afstand in verband met spuitzone
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:
- a uit onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt gegarandeerd;
 - b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

3.5.4 Afwijken parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3, indien:

- a het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
- b op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.6.1 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf', mits:

- a het de vestiging van bedrijvigheid als opgenomen in bijlage 1 betreft, zulks met uitzondering van de functies die onder het kopje 'Recreatie onder andere' van de tabel in bijlage 1 zijn benoemd;
- b geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van lokaal of streekeigen agrarische geproduceerde artikelen met maximale oppervlakte van 50 m²;
- c de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 50% van de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 500 m²;
- d het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- e er geen buitenopslag plaatsvindt;
- f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- g er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h voorzien wordt in voldoende gelegenheid voor parkeren en laden en lossen op eigen terrein, conform respectievelijk artikel 3.4.3 en artikel 23.1.1;
- i in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k de regels zoals opgenomen in bijlage 3 aanvullend op de bovengenoemde voorwaarden van toepassing zijn.

Artikel 4 **Bedrijf - Railterminal**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ten behoeve van een overslagbedrijf met de daarbij behorende;
 - 1 laad- en losvoorzieningen ten behoeve van het overslaan van laadeenheden van het spoor naar de weg, van spoor naar spoor en van de weg naar het spoor;
 - 2 tijdelijke opslag en stalling van laadeenheden;
 - 3 spoorwegen, als onderdeel van één inrichting of meerdere inrichtingen, en bijbehorende voorzieningen voor zover van belang voor vervoer over het spoor ten behoeve van de bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg';
 - 4 ondergeschikte en niet-zelfstandige kantoren;
 - 5 nevenactiviteiten ten behoeve van de railterminal zoals onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden aan de containers en douanefaciliteiten;
 - b voorzieningen ten dienste van de landschappelijke inpassing van bouwwerken en ongebouwde voorzieningen (waaronder parkeerplaatsen voor vrachtwagens en containers);
 - c geluidwerende voorzieningen;
 - d voorzieningen ten behoeve van de veiligheid en de beperking van veiligheidsrisico's;
 - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - f boven- en ondergrondse bedrijfstransportleidingen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen en groenvoorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwd binnen een bouwvlak;
- b het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 20%;
- c de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- d in afwijking van het bepaalde onder a, zijn buiten het bouwvlak gebouwen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1 gebouwen buiten het bouwvlak staan uitsluitend ten dienste van nutsvoorzieningen en boven- en ondergrondse bedrijfstransportleidingen;
 - 2 de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
 - 3 de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van kranen, hijsinstallaties en andere open constructies bedraagt maximaal 25 m;
- b de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 30 m, waarbij de lichtbron naar beneden moet zijn gericht;
- c de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;

- d schermen ten dienste van het gebruiksdoel als bedoeld in artikel 4.1 onder b en/of het gebruiksdoel als bedoeld in artikel 4.1 onder c, maximaal 5 m;
- e de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 m.

- 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van spoorwegen
In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van spoorwegen de volgende regels:
- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, maximaal 10 m.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Het bevoegde gezag kan met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 22.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering van bouwwerken, waaronder de situering van lichtmasten;
- b het aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens en de situering daarvan.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a het stedenbouwkundig beeld;
- b de landschappelijke inpassing;
- c een goede parkeerbalans;
- d beperking van lichthinder bij omliggende woningen en andere verblijfsobjecten;
- e de verkeerssituatie;
- f de milieusituatie;
- g de sociale veiligheid;
- h de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i instandhouding van omliggende waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Maximum aantal verhandelingen per jaar

Het totaal aantal laadeenheden dat wordt verhandeld mag op jaarbasis, gerekend per kalenderjaar, niet meer bedragen dan 90.000 laadeenheden.

4.4.2 Voorzieningen voor het laden en lossen van treinwagons en vrachtwagens

- a het totaal aantal laadeenheden dat door middel van fossiele brandstof aangedreven laad- en losvoorzieningen (bijvoorbeeld reachstackers en empty handlers) wordt verhandeld (geladen, gelost of overgeslagen) mag op jaarbasis, gerekend per kalenderjaar, niet meer bedragen dan 30.000 laadeenheden;
- b indien in een kalenderjaar meer dan 30.000 laadeenheden worden verhandeld, moet voor het laden, lossen en overslaan van laadeenheden gebruik worden gemaakt van laad- en losvoorzieningen die niet met fossiele brandstof worden aangedreven (bijvoorbeeld elektrische portaalkranen);
- c in afwijking van hetgeen onder b is opgenomen mag ter ondersteuning van laad en losvoorzieningen die niet met fossiele brandstof worden aangedreven gebruik gemaakt worden van met fossiele brandstof aangedreven laad- en losvoorzieningen met dien verstande dat deze voorzieningen alleen ingezet worden op die delen

binnen de bestemming die niet bereikbaar zijn voor laad- en losvoorzieningen die niet met fossiele brandstof worden aangedreven.

4.4.3 Opslag

- a De tijdelijke opslag en stalling van laadeenheden, als bedoeld in artikel 4.1, sub a, onder 2 is uitsluitend toegestaan mits de stapelhoogte maximaal 10,5 m bedraagt;
- b De tijdelijke opslag en stalling van andere goederen dan laadeenheden als bedoeld onder b, is uitsluitend toegestaan mits de hoogte maximaal 5 m bedraagt.

4.4.4 PR-contour

Risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} binnen de aanduidingsgrenzen van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
- b er dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

4.4.5 Parkeernorm auto's

Er dienen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor het parkeren van auto's beschikbaar te zijn. Hierbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016', onder de kolom "buitengebied" en in de regel "weinig stedelijk". Indien na vaststelling van dit plan een nieuwe nota parkeernormen wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

4.4.6 Parkeernormen vrachtwagens

Er dienen binnen de bestemmingsgrens voldoende parkeerplaatsen voor het parkeren van vrachtwagens, uitsluitend in afwachting van het laden of lossen van de lading op de railterminal, beschikbaar te zijn. Hierbij moet worden voorzien in minimaal 17 plaatsen. Na realisatie dienen de parkeerplaatsen in stand te worden gehouden.

4.4.7 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- b een gebruik van gronden ten behoeve van overnachting (in een vrachtwagen).

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.5 en artikel 4.4.6, indien:

- a het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
- b op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.5.2 Afwijken PR-contour

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.4, sub a ten behoeve van het toelaten van een risicovolle inrichting met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} die niet of niet geheel ligt ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', mits:

- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de omliggende bedrijven, en;
- b het groepsrisico in het invloedsgebied wordt verantwoord.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b wandel, fiets- en onderhoudspaden;
- c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d natuur;
- e beeldende kunstwerken;
- f speelvoorzieningen;
- g erf- en perceelsafscheidings ten dienste van de afscherming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Railterminal', met dien verstande dat deze voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erf- en perceelsafschieding';
- h voorzieningen ten dienste van de landschappelijke inpassing van:
 - 1 bouwwerken en ongebouwde voorzieningen op gronden met de bestemming 'Bedrijf - Railterminal';
 - 2 wegen zover gelegen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Verkeer';met dien verstande dat de hoogte van ongebouwde voorzieningen in de vorm van een grondwal maximaal 6 m bedraagt en, daar waar een grondwal is gerealiseerd, deze minimaal 4 m bedraagt ter hoogte van de gronden aangeduid voor Leiding - Hoogspanningsverbinding en voor de overige gerealiseerde grondwal minimaal 5 m bedraagt. Bij de berekening van de hoogte wordt beplanting op de grondwal en taluds van de grondwal niet betrokken;
- i geluidwerende en/of zichtafschermende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing en geluid';
- j uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - zonnepark' tevens voor één of meerdere zonneparken met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1,25 ha;
- k uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wilgenteenknotbedrijf' tevens voor agrarische productie in de vorm van een wilgenteenknotbedrijf;
- l uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijkpunt' tevens voor maximaal één recreatieve voorziening in de vorm van een uitkijkpunt met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - niet diepwortelend' tevens voor de reserveringsstrook voor een buisleiding van nationaal belang; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kabels en leidingen, één nutsvoorziening, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van één nutsvoorziening ten behoeve van het zonnepark die voldoet aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b inhoud maximaal 36 m³.

- 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
- a beeldende kunstwerken 5 m;
 - b erf- en perceelsafscheidings 3 m, met dien verstande dat deze voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Groen' dat direct grenst aan het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf - Railterminal';
 - c schermen ten dienste van het gebruiksdoel als bedoeld in artikel 5.1 onder h en/of het gebruiksdoel als bedoeld in artikel 5.1 onder i, maximaal 5 m, met dien verstande dat deze schermen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing en geluid';
 - d zonnepanelen 1 m met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - zonnepark';
 - e voorzieningen ten dienste van permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen 5 m, met dien verstande dat deze voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vleermuisvoorziening' en ter plaatse van deze aanduiding niet meer dan één bouwwerk, geen gebouw zijnde met dit doel mag worden gebouwd;
 - f een bouwwerk, geen gebouw zijnde met als doel te fungeren als uitkijkpunt als bedoeld in artikel 5.1, lid l, 10 m;
 - g overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - niet diepwortelend' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden. Onder diepwortelende beplantingen worden niet verstaan de in bijlage 4 genoemde soorten.

5.3.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de gasleiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.3.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de toekomstig leidingbeheerder.

5.3.4 Uitzondering vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 is nodig voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud betreffen;

- b in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer- en, groenvoorzieningen;
 - c spoorwegen ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg';
 - d geluidwerende voorzieningen;
 - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b inhoud maximaal 36 m³.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m, met dien verstande dat lichtbron van lichtmasten naar beneden moet zijn gericht.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale bouwhoogte van 15 m.
- b Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een voorziening, zoals een viaduct of brug, voor het ongelijkvloers kruisen van doorgaand fietsverkeer met een maximale bouwhoogte van 10 m.

Artikel 7 Verkeer - Spoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegen;
 - b een goederenspoorlijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Betuweroute';
 - c parkeer- en groenvoorzieningen;
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor elektronische systemen, waaronder begrepen schakelstations, onderstations en railshuizen, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte van een gebouw maximaal 30 m² mag bedragen;
- b de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen;
- c de afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt minimaal 50 m;
- d de afstand tot de buitenste spoorstaaf bedraagt minimaal 25 m.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, maximaal 10 m.

Artikel 8 **Water**

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
- b waterberging en waterlopen;
- c de aanleg, het behoud en de versterking van de natuurlijke en/of ecologische waarden;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- a bruggen en viaducten 8 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

Artikel 9 **Leiding - Gas**

9.1 Bestemmingsomschrijving

- 9.1.1 De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
- a een ondergrondse gasleiding
 - b het beheer en onderhoud van de leiding;
 - c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 9.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 23.2.

9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de bestemming, geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd binnen een afstand van:

- 5 m aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding als bedoeld in artikel 9.1.1.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

- 9.4.1 Verbod
- Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen. Onder diepwortelende beplantingen worden niet verstaan de in bijlage 4 genoemde soorten;
 - e het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - f het plaatsen van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - g het indrijven van voorwerpen in de bodem.

9.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de gasleiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

9.4.4 Uitzondering vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook betreffen;
- b in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 10 **Leiding - Hoogspanning**

10.1 Bestemmingsomschrijving

- 10.1.1 De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
- a het beheer en instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsleiding; met de daarbij behorende;
 - b belemmerde strook;
 - c voorzieningen, waaronder veiligheidsvoorzieningen.
- 10.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 23.2.

10.2 Bouwregels

- 10.2.1 Algemeen
In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleiding worden gebouwd.
- 10.2.2 Gebouwen
Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:
- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding;
 - b advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

- 10.4.1 Verbod
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
 - b het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - c het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - e het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en aanleggen van drainage;
 - f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- g het permanent opslaan van goederen of materialen;
- h het tijdelijk opslaan van zwaar materiaal;
- i het aanleggen van opstallen.

10.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

10.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

10.4.4 Uitzondering vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook betreffen;
- b in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 11 **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

11.1 Bestemmingsomschrijving

- 11.1.1 De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
- a het beheer en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende;
 - b belemmerde strook;
 - c masten en voorzieningen, waaronder veiligheidsvoorzieningen.
- 11.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 23.2.

11.2 Bouwregels

- 11.2.1 Algemeen
In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd.
- 11.2.2 Gebouwen
Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:
- a hoogspanningsmasten 66 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.
- 11.3 Afwijken van de bouwregels**
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:
- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding;
 - b advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

- 11.4.1 Verbod
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
 - b het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
 - c het ophogen, egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
 - d het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het permanent opslaan van goederen of materialen;
- h het tijdelijk opslaan van (zeer) brandbare stoffen en/of materialen.

11.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

11.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

11.4.4 Uitzondering vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook betreffen;
- b in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 8), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.
- 12.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 23.2.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

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

12.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

- 12.2.3 Uitzondering bouwregels
Het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

12.3 Nadere eisen

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

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

- 12.4.1 Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - c het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d het aanleggen van drainage;
 - e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - f het verlagen of afgraven van de bodem;
 - g het verlagen van het waterpeil;
 - h het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - i het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - j het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - k het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 12.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 12.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
- f werkzaamheden die nodig zijn voor de aanleg van de railterminal en landschapsmaatregelen;
- g werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening;
- h

- 12.4.4 Ten aanzien van de in artikel 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 12.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 12.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

- 13.1.1 De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 8), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
- 13.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 23.2.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

13.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

13.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

13.3 **Nadere eisen**

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

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

13.4.1 Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, dieploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c het verlagen of afgraven van de bodem;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

13.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 is nodig voor:

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

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

- 13.4.4 Ten aanzien van de in artikel 13.4.1 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 erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 13.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 13.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 13.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 13.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 14 Waarde - Archeologische verwachting 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

- 14.1.1 De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 8), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
- 14.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 23.2.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

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

14.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

14.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

14.3 **Nadere eisen**

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

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

14.4.1 Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c het verlagen of afgraven van de bodem;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

14.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 is nodig voor:

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

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

14.4.4 Ten aanzien van de in artikel 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

14.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

14.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 14.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 14.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 15 Waarde - Archeologische verwachting 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

- 15.1.1 De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 8), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
- 15.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorrangregeling zoals vastgelegd in artikel 23.2.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

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

15.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag besluit over een vergunning als bedoeld in artikel 15.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 15.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

15.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 15.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

15.3 **Nadere eisen**

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

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

15.4.1 Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c het verlagen of afgraven van de bodem;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

15.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 is nodig voor:

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

- c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d werkzaamheden die nodig zijn voor de aanleg van de railterminal en landschapsmaatregelen;
 - e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.
- 15.4.4 Ten aanzien van de in artikel 15.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 15.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 15.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 15.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

- 15.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 *Bestaande maten*

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

17.2 *Bestaande afstanden*

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

17.3 *Ondergronds bouwen*

17.3.1 Bouwregels

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

17.3.2 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 18 **Algemene gebruiksregels**

18.1 **Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e een gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning en/of het huisvesten van seizoenarbeiders, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- f het afgraven van grond met meer dan 3 m.

Artikel 19 **Algemene aanduidingsregels**

19.1 **Veiligheidszone - bevi**

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

- a De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichting) in verband met een risicovolle inrichting;
- b Voor zover de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' niet samenvalt met een enkelbestemming zoals bedoeld in artikel 3 t/m 8 van deze regels, blijft ter plaatse van deze aanduiding voor het overige het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' met identificatiecode NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebied-GOH2 van kracht.

19.2 **Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' het plan wijzigen voor het veranderen van de bestemming in de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Water' in verband met de aanleg van een grondwal ter landschappelijke inpassing van infrastructurele voorzieningen, mits:

- a in de regels van het wijzigingsplan in de bestemming 'Groen' voor het wijzigingsplan wordt geregeld dat de hoogte van ongebouwde voorzieningen in de vorm van een grondwal maximaal 6 m bedraagt en, daar waar een grondwal is gerealiseerd, minimaal 5 m bedraagt. Bij de berekening van de hoogte wordt beplanting op de grondwal en taluds van de grondwal niet betrokken;
- b zeker is gesteld dat de grondwal wordt aangeplant met bomen en heesters, wordt ingericht conform een landschapsplan en deze aanplant in stand zal worden gehouden;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

19.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' het plan wijzigen voor het veranderen van de bestemming in de bestemming 'Leiding - Hoogspanning', mits:

- a in het wijzigingsgebied een ondergrondse hoogspanningsleiding aanwezig is en als zodanig in gebruik is en zal blijven;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 bouwvlakgrenzen 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, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

20.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor:

- a het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 22 Algemene procedureregels

22.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente Overbetuwe worden verspreid of op een andere geschikte wijze;
- c in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e de beslissing omtrent de ingebrachte zienswijze wordt medegedeeld aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht.

22.2 Wijzigingsbevoegdheid

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 23 Overige regels

23.1 *Laden of lossen*

- 23.1.1 Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.
- 23.1.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 23.1.1:
- a voor zover op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
 - b mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend: een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het laden of lossen.

23.2 *Vorrangsregeling dubbelbestemmingen*

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

- a in de eerste plaats de regels van de bestemming 'Leiding - Gas';
- b in de tweede plaats de regels van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- c in de derde plaats de regels van de bestemming 'Leiding - Hoogspanning';
- d in de vierde plaats de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie';
- e in de vijfde plaats de regels van de bestemming:
 - 1 'Waarde - Archeologische verwachting 1'; of
 - 2 'Waarde - Archeologische verwachting 2'; of
 - 3 'Waarde - Archeologische verwachting 3'.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 24.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 24.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 24.1.1 met maximaal 10%.
- 24.1.3 Artikel 24.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

- 24.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 24.2.2 Het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 24.2.1 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.
- 24.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het artikel 24.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 24.2.4 Artikel 24.2.1 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het inpassingsplan 'Railterminal Gelderland'.