

## **Besluit tot delegatie van de wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen**

### **De raad van de gemeente Neder-Betuwe**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 2.8 van de Omgevingswet;

### **B E S L U I T:**

1. Per inwerkingtreedingsdatum van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het wijzigingen van het omgevingsplan te delegeren aan het college in de gevallen die zijn genoemd in de wijzigingsbevoegdheden in:
  - het bestemmingsplan Kernen
  - het bestemmingsplan Buitengebied Echteld Dodewaard
  - het bestemmingsplan Buitengebied Kesteren
  - het bestemmingsplan Buitengebied VAB-beleid
  - het bestemmingsplan Bedrijventerrein
  - de parapluregeling Archeologie

*Aldus vastgesteld in de raadvergadering van 28 september 2023*

*de griffier,  
Erwin van der Neut*

*de voorzitter,  
Jan Kottelenberg*

## **Bijlage 1**

'De in deze bijlage opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in de bestemmingsplannen die op grond van het bepaalde in artikel 22.1 onder a Omgevingswet, onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Neder-Betuwe. Voor zover een wijzigingsbevoegdheid verwijst naar een artikel, lid, bestemming of aanduiding, wordt bedoeld op een artikel, lid, bestemming of aanduiding van het bestemmingsplan waarvan de wijzigingsbevoegdheid een onderdeel is.'

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Kernen Neder-Betuwe**

#### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **7.4.1 Wijziging horeca**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om een horecabedrijf toe te staan op andere gronden dan waar dit conform het bepaalde in 7.1 sub c is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. horecabedrijven in horecacategorie 2b kan worden toegestaan via de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie 2b';
- b. horecabedrijven in horecacategorie 3 kan worden toegestaan via de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- c. het mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woon- en leefklimaat en de openbare orde;
- d. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse of er wordt in de onmiddellijke omgeving voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- f. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor horeca op de verdieping;
- g. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

##### **7.4.2 Wijzigen wonen op begane grond**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om wonen op de begane grond toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. gebruik van de begane grond door de functies detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijke doeleinden is redelijkerwijs binnen afzienbare tijd niet mogelijk;
- b. vastgesteld wordt hoeveel woningen er in totaal zijn toegestaan;
- c. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen vestiging van de woning.

#### **12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **12.4.1 Wijziging andere horecacategorie**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om een horecabedrijf in horecacategorie 2b en/of horecacategorie 3 toe te staan op een andere locatie dan aangegeven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woon- en leefklimaat en de openbare orde;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse of er wordt in de onmiddellijke omgeving voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- c. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor horeca op de verdieping;
- e. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

##### **12.4.2 Wijziging horeca op verdieping**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om op de verdieping horeca toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de horecafunctie op de verdieping betreft een uitbreiding van een bestaand horecabedrijf op de begane grond binnen dezelfde toegestane horecacategorie;
- b. het mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woon- en leefklimaat en de openbare orde;

- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse of er wordt in de onmiddellijke omgeving voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- e. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor horeca op de verdieping;
- f. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- g. in afwijking van het bepaalde sub a: om horeca in een andere categorie mogelijk te maken dan de toegestane horecacategorie, wordt deze wijzigingsbevoegdheid in combinatie met 12.4.1 toegepast.

## **21.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **21.4.1 Wijziging situering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

### **21.4.2 Wijziging nieuwe woning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om één nieuwe woning extra op een bouwperceel toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag in de bouwwijze vrijstaand worden gerealiseerd of de bouwwijze van een aanwezige woning veranderen, zolang niet meer dan één extra woning wordt mogelijk gemaakt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij een vrijstaande woning aan twee zijden en bij twee aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 3 m;
- c. de maatvoering sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. op de kaart worden de aanduidingen 'bouwvlak', 'bijgebouwen' en de specifieke bouwaanduiding om de bouwwijze te typeren opgenomen;
- h. de woning dient direct vanaf de openbare weg te worden ontsloten en dient zich op diezelfde openbare weg te oriënteren;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens dient tenminste 8 m te bedragen;
- j. de bepalingen in Artikel 21 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

### **21.4.3 Wijziging grotere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **22.4 Wijzigingsregels**

### **22.4.1 Wijziging bouwwijze**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bestaande, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen blijft gelijk, met dien verstande dat splitsing van een woning is toegestaan, waarbij maximaal 1 woning mag worden toegevoegd;
- b. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. daar waar verandering van bouwwijze bestaat uit splitsing van een woning, bedraagt de inhoud van beide woningen minimaal 450 m<sup>3</sup>;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- h. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

#### **22.4.2 Wijziging situering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### **22.4.3 Wijziging grotere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### **26.6 Wijzigingsbevoegheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

#### **27.6 Wijzigingsbevoegheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

#### **28.6 Wijzigingsbevoegheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### **Artikel 37 Algemene wijzigingsregels**

#### **37.1 Wijziging naar Wonen**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen door de gronden met de bestemming 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor' en/of Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning en de daarbij behorende gronden naar een reguliere woning.

Hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsactiviteiten op het bouwperceel worden beëindigd;
- b. het gehele bouwperceel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen';
- c. het bepaalde in artikel 21 Wonen wordt in acht genomen;
- d. voor bijbehorende bouwwerken het bepaalde in lid 33.4 van toepassing is;

- e. het aantal woningen mag maximaal één woning meer bedragen dan het bestaande aantal woningen;
- f. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning(en);
- g. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **37.2 Wijziging naar Centrum**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen door de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Centrum'.

Hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. supermarkten zijn niet toegestaan;
- b. door middel van een distributieplanologisch onderzoek is aangetoond dat de behoefte aan nieuwe centrumvoorzieningen aanwezig is;
- c. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## Bijlage 2

'De in deze bijlage opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in de bestemmingsplannen die op grond van het bepaalde in artikel 22.1 onder a Omgevingswet, onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Neder-Betuwe. Voor zover een wijzigingsbevoegdheid verwijst naar een artikel, lid, bestemming of aanduiding, wordt bedoeld op een artikel, lid, bestemming of aanduiding van het bestemmingsplan waarvan de wijzigingsbevoegdheid een onderdeel is.'

### Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Buitengebied Echteld Dodewaard

#### 30.5 Wijzigingsbevoegdheid extra woning binnen bestaande woning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van één extra woning, indien en voor zover:

- a. de extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande inhoud van een gebouw dat tevens is aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument overeenkomstig de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening, dan wel is aangewezen voor de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek" en wordt gebouwd met als oogmerk de karakteristiek van het desbetreffende gebouw in stand te houden, dan wel te herstellen, of de extra woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woning met een grotere inhoud dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- b. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat de oppervlakte aan bijgebouwen op het desbetreffende erf, voor zover deze meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> per woning, wordt gesloopt, tenzij deze bijgebouwen zijn aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument overeenkomstig de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening, dan wel zijn aangewezen voor de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek".

### Artikel 48 Algemene wijzigingsregels

#### 48.1 Algemeen

Het wijzigen van het plan volgens de bepalingen in dit artikel geschiedt met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de wet ruimtelijke ordening, waarbij tevens in acht wordt genomen dat hierdoor:

- a. het gestelde in de eventuele overigens voor de gronden opgenomen bestemmingen eveneens in acht wordt genomen;
- b. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

#### 48.2 Verschuiven bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van het gehele plangebied, voor een verschuiving van bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen, indien en voor zover:

- a. de verschuiving noodzakelijk is voor een goede realisatie van het plan, voor een aanpassing aan de nader ingemeten situatie, of als gevolg van afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de werkelijke situatie;
- b. de structurele opzet van het plan niet wordt aangetast;
- c. de totale verdeling van de aangegeven bestemmingen met niet meer dan 10 % wordt gewijzigd;
- c. de verschuiving niet meer bedraagt dan 20 m.

#### 48.3 Vergroting en/of vormverandering agrarische bouwpercelen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2 voor de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. het niet betreft de verplaatsing van het gehele bedrijf naar een ander perceel;
- b. uit een nader onderzoek is gebleken dat de vergroting en/of vormverandering noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. de wijziging geschiedt door het verwijderen van het bestaande bouwvlak en door het aangeven van een nieuw bouwvlak;
- d. het oppervlak van het nieuwe bouwvlak is afgestemd op de reële uitbreidingsbehoefte en niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
- e. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de dichtst bijgelegen woning meer bedraagt dan 50 m, dan wel indien sprake is van een veehouderij waarop de Wet Geurhinder en veehouderij van toepassing is, de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de dichtst bijgelegen woning meer bedraagt dan de afstand die volgens de uitkomsten van een onderzoek daarnaar noodzakelijk is;
- f. van tevoren, op basis van een inrichtingsplan, in voldoende mate wordt verzekerd dat wordt voorzien in de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing ter plaatse;

- g. indien het nieuwe gedeelte van het vergrote of van vorm veranderde bouwvlak wordt geprojecteerd binnen gronden die zijn aangewezen met de bestemming Agrarisch met waarden - 1 vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landschappelijk deskundige is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, zoals deze waarden genoemd worden in artikel 5, lid 5.1.3 (Agrarisch met waarden - 1), niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- h. indien het nieuwe gedeelte van het vergrote of van vormveranderde bouwvlak wordt geprojecteerd binnen gronden, die zijn aangewezen met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied, vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landschappelijk deskundige is gebleken dat hierdoor de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- i. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna en regenwater-retentie en waarbij is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd en waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het waterschap is gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

#### **48.4 Functiewijziging ten behoeve van een agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant, Bedrijf - Buitengebied gebonden, Horeca en Wonen voor het aanwijzen van een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf ter plaatse van de bestaande bebouwing, indien en voor zover:

- a. op basis van een advies van een onafhankelijk agrarisch deskundige is gebleken dat het bouwvlak noodzakelijk is voor de vestiging van een nieuw, volwaardig, in hoofdzaak op de grondgebonden agrarische productie gericht bedrijf;
- b. de wijziging geschiedt door het aanwijzen van de desbetreffende gronden voor de agrarische bestemming die in het plan is toegekend aan de aangrenzende gronden en het aangeven van een bijbehorend bouwvlak, dat zich ook over de aangrenzende gronden mag uitstrekken;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak niet meer bedraagt dan 1 ha;
- d. van tevoren, op basis van een inrichtingsplan, in voldoende mate wordt verzekerd dat wordt voorzien in de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing ter plaatse;
- e. voor zover de gronden zijn gelegen ter plaatse van de bestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied, is gebleken dat het provinciaal waardevolle landschap en de daarbij behorende kernkwaliteiten, zoals deze blijken uit de structuurvisie Gelderland, zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, in voldoende mate zijn verzekerd;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd en waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het waterschap is gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

#### **48.5 Afvoeren (agrarische) bedrijfsbestemming; functiewijziging ten behoeve van bewoning bij bedrijfsbeëindiging**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen Agrarisch voor zover dit een bouwvlak betreft, Agrarisch met waarden - 1, voor zover dit een bouwvlak betreft, Agrarisch met waarden - 2 voor zover dit een bouwvlak betreft, Agrarisch - niet-grondgebonden, Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant, Bedrijf - Buitengebied gebonden en Horeca voor de functiewijziging naar Wonen, indien en voor zover:

- a. ter plaatse sprake is van een bestaande (bedrijfs-)woning(en);
- b. voor de woning(en) de bepalingen van toepassing zullen zijn zoals opgenomen in de bestemming Wonen van dit plan;
- c. de wijziging geschiedt door het verwijderen van de bestaande bestemming, tezamen met het gehele bouwvlak indien daar sprake van is, door het aangeven van de nieuwe bestemming "Wonen" en, voor de overige binnen de bestaande bestemming opgenomen en niet voor "Wonen" te bestemmen gronden, van een van de agrarische bestemmingen die reeds aan de om- of aanliggende gronden is opgenomen.

#### **48.6 Niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen Agrarisch voor zover dit een bouwvlak betreft, Agrarisch met waarden - 1 voor zover dit een bouwvlak betreft, Agrarisch met waarden - 2 voor zover dit een bouwvlak betreft en Agrarisch - niet-grondgebonden, voor het toestaan van een nevenactiviteit bij een functionerend agrarisch bedrijf, indien en voor zover:

- a. in geval van een agrarisch verwante, buitengebied gebonden of recreatieve nevenactiviteit de oppervlakte niet meer bedraagt dan 350 m<sup>2</sup>;



- b. in geval van een ambachtelijk bedrijf of detailhandel in streekeigen agrarische producten de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de nevenactiviteit plaatsvindt in de bestaande bedrijfsbebouwing;
- d. in geval van opslag dit plaatsvindt in maximaal 1 bestaand gebouw;
- e. geen buitenopslag van goederen, materiaal of materieel is toegestaan;
- f. geen sprake is van een onevenredige toename van een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. in geval sprake is van een ambachtelijke nevenactiviteit, uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan die behoort tot een van de categorieën 1 en 2, waaronder die bedrijven worden verstaan die op de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn vermeld;
- h. de wijziging geschiedt door de gronden te voorzien van een aanduiding met betrekking tot de toegestane nevenactiviteit en voor zover nodig nadere regels worden opgenomen.

#### **48.9 Functiewijziging naar wonen (na sloop) in monumentale of karakteristieke gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de verbouw tot nieuwe woningen of wooneenheden in geval van volledige bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf, agrarisch verwant bedrijf, buitengebied gebonden bedrijf, niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of niet-agrarisch bedrijf, in het geval sprake is van de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsgebouwen, indien en voor zover:

- a. het gehele bij elkaar behorende complex van bedrijfsgebouwen eenmalig bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid betrokken wordt;
- b. het bebouwing betreft welke als Rijks- of gemeentelijk monument is aangemerkt, dan wel, gehoord een ter zake onafhankelijke, gemeentelijke commissie is gebleken dat sprake is van een zodanige karakteristieke waarde dat handhaving van de gebouwen vanuit dat oogmerk gewenst is;
- c. alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde wordt gesloopt, waarvoor de regeling zoals deze is opgenomen in lid 10 van dit artikel tevens mag worden toegepast;
- d. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde wordt gesloopt;
- e. het plan er toe strekt te voorzien in de verbouw tot maximaal 4 woningen of wooneenheden met een inhoud van tenminste 300 m<sup>3</sup> elk;
- f. geen uitbreiding van de te handhaven gebouwen mag plaatsvinden, met dien verstande dat:
  - 1. indien sprake is van 1 woning ten hoogste één bijgebouw wordt toegestaan met een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
  - 2. indien sprake is van een woongebouw met 2 wooneenheden mag tevens ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  - 3. indien sprake is van een woongebouw met 3 wooneenheden mag tevens ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> of twee bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>;
  - 4. indien sprake is van een woongebouw met 4 of meer wooneenheden mag tevens ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> of twee bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 140 m<sup>2</sup>;
  - 5. geen cumulatie mag plaatsvinden met eventuele mogelijkheden die kunnen voortvloeien uit toepassing van artikel 48, lid 48.9 sub f2 t/m 4 en/of artikel 48, lid 48.10 sub e1;
- g. de beoogd woonfunctie geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;
- h. de bedrijfsontwikkeling van agrarische en/of andere bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik mag worden gemaakt ter plaatse van de aanduiding "geluidszone – industrie", "geluidszone - spoor", "geluidszone – weg";
- j. de wijziging geschiedt door het voor zover nodig verwijderen van de bestaande bestemming en door het opnemen van de nieuwe bestemming(en), tenminste het verwijderde gedeelte volledig betreffende en, voor zover nodig, het geven van regels;
- k. in het plan van wijziging inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna, geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, hemelwaterretentie en financieel-economische uitvoerbaarheid en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd en waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het waterschap is gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

#### **48.11 Nieuwe natuurgebieden**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen Agrarisch met waarden - 1, Agrarisch met waarden - 2 of Agrarisch met waarden - 3 voor het aanwijzen van een nieuw natuurgebied, indien en voor zover:

- a. de wijziging geschiedt op verzoek van de eigenaar van de desbetreffende gronden;
- b. de gronden vrij zijn van pacht;



- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- d. de wijziging geschiedt door het aanwijzen van de gronden voor de bestemming Natuur, waarbij de gronden zo nodig worden voorzien van een aanduiding met betrekking tot de in stand te houden, de te herstellen en de te ontwikkelen natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- e. de natuur- en landschappelijke waarden die nader worden aangeduid een relatie hebben met de waarden die in het plan zijn toegekend aan de agrarische bestemming van het aangrenzende gebied.

## Bijlage 3

'De in deze bijlage opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in de bestemmingsplannen die op grond van het bepaalde in artikel 22.1 onder a Omgevingswet, onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Neder-Betuwe. Voor zover een wijzigingsbevoegdheid verwijst naar een artikel, lid, bestemming of aanduiding, wordt bedoeld op een artikel, lid, bestemming of aanduiding van het bestemmingsplan waarvan de wijzigingsbevoegdheid een onderdeel is.'

### Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Buitengebied Kesteren

#### Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

##### 39.1 Algemeen

Het wijzigen van het plan volgens de bepalingen in dit artikel geschiedt met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de wet ruimtelijke ordening, waarbij tevens in acht wordt genomen dat hierdoor:

- a. het gestelde in de eventuele overigens voor de gronden opgenomen bestemmingen eveneens in acht wordt genomen;
- b. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

##### 39.2 Verschuiven bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van het gehele plangebied, voor een verschuiving van bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen, indien en voor zover:

- a. de verschuiving noodzakelijk is voor een goede realisatie van het plan, voor een aanpassing aan de nader ingemeten situatie, of als gevolg van afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de werkelijke situatie;
- b. de structurele opzet van het plan niet wordt aangetast;
- c. de totale verdeling van de aangegeven bestemmingen met niet meer dan 10% wordt gewijzigd;
- d. de verschuiving niet meer bedraagt dan 20 m.

##### 39.3 Vergroting en/of vormverandering agrarische bouwpercelen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - 1' voor de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. het niet betreft de verplaatsing van het gehele bedrijf naar een ander perceel;
- b. uit een nader onderzoek is gebleken dat de vergroting en/of vormverandering noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. de wijziging geschiedt door het verwijderen van het bestaande bouwvlak en door het aangeven van een nieuw bouwvlak;
- d. het oppervlak van het nieuwe bouwvlak is afgestemd op de reële uitbreidingsbehoefte en niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
- e. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de dichtst bijgelegen woning meer bedraagt dan 50 m, dan wel indien sprake is van een veehouderij waarop de Wet Geurhinder en veehouderij van toepassing is, de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de dichtst bijgelegen woning meer bedraagt dan de afstand die volgens de uitkomsten van een onderzoek daarnaar noodzakelijk is;
- f. van tevoren, op basis van een inrichtingsplan, in voldoende mate wordt verzekerd dat wordt voorzien in de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing ter plaatse;
- g. indien het nieuwe gedeelte van het vergrote of van vorm veranderde bouwvlak wordt geprojecteerd binnen gronden die zijn aangewezen met de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landschappelijk deskundige is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, zoals deze waarden genoemd worden in artikel 5, lid 5.1.3 (Agrarisch met waarden - 1), niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- h. indien het nieuwe gedeelte van het vergrote of van vorm veranderde bouwvlak wordt geprojecteerd binnen gronden, die zijn aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 1', vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landschappelijk deskundige is gebleken dat hierdoor de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- i. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna en regenwater-retentie en waarbij is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd en waarbij ten aanzien van de he-

melwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het waterschap is gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

#### **39.4 Functiewijziging ten behoeve van een agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Bedrijf – Buitengebied gebonden', 'Recreatie', 'Horeca' en 'Wonen' voor het aanwijzen van een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf ter plaatse van de bestaande bebouwing, indien en voor zover:

- a. op basis van een advies van een onafhankelijk agrarisch deskundige is gebleken dat het bouwvlak noodzakelijk is voor de vestiging van een nieuw, volwaardig, in hoofdzaak op de grondgebonden agrarische productie gericht bedrijf;
- b. de wijziging geschiedt door het aanwijzen van de desbetreffende gronden voor de agrarische bestemming die in het plan is toegekend aan de aangrenzende gronden en het aangeven van een bijbehorend bouwvlak, dat zich ook over de aangrenzende gronden mag uitstrekken;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak niet meer bedraagt dan 1 ha;
- d. van tevoren, op basis van een inrichtingsplan, in voldoende mate wordt verzekerd dat wordt voorzien in de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing ter plaatse;
- e. voor zover de gronden zijn gelegen ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 1', is gebleken dat het provinciaal waardevolle landschap en de daarbij behorende kernkwaliteiten, zoals deze blijken uit de structuurvisie Gelderland, zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, in voldoende mate zijn verzekerd;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd en waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het waterschap is gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

#### **39.5 Afvoeren (agrarische) bedrijfsbestemming; functiewijziging ten behoeve van bewoning bij bedrijfsbeëindiging**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' voor zover dit een bouwvlak betreft, 'Agrarisch met waarden - 1', voor zover dit een bouwvlak betreft, 'Agrarisch - niet-grondgebonden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Bedrijf – Buitengebied gebonden' en 'Horeca' voor de functiewijziging naar 'Wonen', indien en voor zover:

- a. ter plaatse sprake is van een bestaande (bedrijfs-)woning(en);
- b. voor de woning(en) de bepalingen van toepassing zullen zijn zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen' van dit plan;
- c. de wijziging geschiedt door het verwijderen van de bestaande bestemming, tezamen met het gehele bouwvlak indien daar sprake van is, door het aangeven van de nieuwe bestemming 'Wonen' en, voor de overige binnen de bestaande bestemming opgenomen en niet voor 'Wonen' te bestemmen gronden, van een van de agrarische bestemmingen die reeds aan de om- of aanliggende gronden is opgenomen.

#### **39.6 Niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' voor zover dit een bouwvlak betreft, 'Agrarisch met waarden - 1' voor zover dit een bouwvlak betreft en 'Agrarisch - niet-grondgebonden', voor het toestaan van een nevenactiviteit bij een functionerend agrarisch bedrijf, indien en voor zover:

- a. in geval van een agrarisch verwante, buitengebied gebonden of recreatieve nevenactiviteit de oppervlakte niet meer bedraagt dan 350 m<sup>2</sup>;
- b. in geval van een ambachtelijk bedrijf of detailhandel in streekeigen agrarische producten de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de nevenactiviteit plaatsvindt in de bestaande bedrijfsbebouwing;
- d. in geval van opslag dit plaatsvindt in maximaal 1 bestaand gebouw;
- e. geen buitenopslag van goederen, materiaal of materieel is toegestaan;
- f. geen sprake is van een onevenredige toename van een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. in geval sprake is van een ambachtelijke nevenactiviteit, uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan die behoort tot een van de categorieën 1 en 2, waaronder die bedrijven worden verstaan die op de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn vermeld;
- h. de wijziging geschiedt door de gronden te voorzien van een aanduiding met betrekking tot de toegestane nevenactiviteit en voor zover nodig nadere regels worden opgenomen.

#### **39.9 Functiewijziging naar wonen (na sloop) in monumentale of karakteristieke gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de verbouw tot nieuwe woningen of wooneenheden in geval van volledige bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf, agrarisch verwant bedrijf, buitengebied gebonden bedrijf, niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of niet-agrarisch bedrijf, in het geval sprake is van de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsgebouwen, indien en voor zover:

- a. het gehele bij elkaar behorende complex van bedrijfsgebouwen eenmalig bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid betrokken wordt;
- b. het bebouwing betreft welke als Rijks- of gemeentelijk monument is aangemerkt, dan wel, gehoord een ter zake onafhankelijke, gemeentelijke commissie is gebleken dat sprake is van een zodanige karakteristieke waarde dat handhaving van de gebouwen vanuit dat oogmerk gewenst is;
- c. alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde wordt gesloopt, waarvoor de regeling zoals deze is opgenomen in lid 10 van dit artikel tevens mag worden toegepast;
- d. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde wordt gesloopt;
- e. het plan er toe strekt te voorzien in de verbouw tot maximaal 4 woningen of wooneenheden met een inhoud van tenminste 300 m<sup>3</sup> elk;
- f. geen uitbreiding van de te handhaven gebouwen mag plaatsvinden, met dien verstande dat:
  - 1. indien sprake is van 1 woning ten hoogste één bijgebouw wordt toegestaan met een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
  - 2. indien sprake is van een woongebouw met 2 wooneenheden mag tevens ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  - 3. indien sprake is van een woongebouw met 3 wooneenheden mag tevens ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> of twee bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>;
  - 4. indien sprake is van een woongebouw met 4 of meer wooneenheden mag tevens ten hoogste één bijgebouw worden toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> of twee bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 140 m<sup>2</sup>;
  - 5. geen cumulatie mag plaatsvinden met eventuele mogelijkheden die kunnen voortvloeien uit toepassing van artikel 39, lid 39.10 sub e2 t/m 4 en/of artikel 39, lid 39.10 sub e1;
- g. de beoogde woonfunctie geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;
- h. de bedrijfsontwikkeling van agrarische en/of andere bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik mag worden gemaakt ter plaatse van de aanduiding "geluidszone – industrie"; "geluidszone - spoor", "geluidszone – weg";
- j. de wijziging geschiedt door het voor zover nodig verwijderen van de bestaande bestemming en door het opnemen van de nieuwe bestemming(en), tenminste het verwijderde gedeelte volledig betreffende en, voor zover nodig, het geven van regels;
- k. in het plan van wijziging inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna, geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, hemelwaterretentie en financieel-economische uitvoerbaarheid en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd en waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het waterschap is gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

### **39.11 Nieuwe natuurgebieden**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - 1', voor het aanwijzen van een nieuw natuurgebied, indien en voor zover:

- a. de wijziging geschiedt op verzoek van de eigenaar van de desbetreffende gronden;
- b. de gronden vrij zijn van pacht;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- d. de wijziging geschiedt door het aanwijzen van de gronden voor de bestemming 'Natuur', waarbij de gronden zo nodig worden voorzien van een aanduiding met betrekking tot de in stand te houden, de te herstellen en de te ontwikkelen natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- e. de natuur- en landschappelijke waarden die nader worden aangeduid een relatie hebben met de waarden die in het plan zijn toegekend aan de agrarische bestemming van het aangrenzende gebied.

## Bijlage 4

'De in deze bijlage opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in de bestemmingsplannen die op grond van het bepaalde in artikel 22.1 onder a Omgevingswet, onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Neder-Betuwe. Voor zover een wijzigingsbevoegdheid verwijst naar een artikel, lid, bestemming of aanduiding, wordt bedoeld op een artikel, lid, bestemming of aanduiding van het bestemmingsplan waarvan de wijzigingsbevoegdheid een onderdeel is.'

### Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Buitengebied VAB-beleid

#### 3.3 Hergebruik/functiewijziging ten behoeve van een agrarisch verwant of buitengebied gebonden bedrijf

*Artikel 39.7 'Hergebruik/ functiewijziging ten behoeve van een agrarisch verwant of buitengebied gebonden bedrijf' en artikel 48.7 'Hergebruik/ functiewijziging ten behoeve van een agrarisch verwant of buitengebied gebonden bedrijf' wordt vervangen door:*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen "Agrarisch" voor zover het een bouwvlak betreft, "Agrarisch met waarde - 1" voor zover het een bouwvlak betreft, "Agrarisch - Niet-grondgebonden", "Bedrijf", "Bedrijf - Agrarisch verwant" en "Bedrijf - Buitengebied gebonden" voor functiewijziging naar een (ander) agrarisch verwant bedrijf, een (ander) buitengebied gebonden bedrijf of wonen, indien en voor zover:

- a. het legale (agrarische) bebouwing betreft die minstens 5 jaar rechtmatig is gebruikt;
- b. de bedrijfsontwikkeling van agrarische en/of andere bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. toegestaan zijn agrarisch verwante bedrijven, buitengebied gebonden bedrijven of niet-agrarisch bedrijven in maximaal categorie 2 volgens de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Bedrijven in categorie 3 zijn enkel toegestaan indien verwant aan de agrarische sector;
- d. hergebruik is toegestaan tot de volgende maximale gebruiksoppervlakten:

hergebruik in bestaande bedrijfsgebouwen	100% van de bestaande m <sup>2</sup>
hergebruik in nieuwe bedrijfsgebouwen, bij volledige sloop van bedrijfsgebouwen	75% van de bestaande m <sup>2</sup>
hergebruik bij volledige sloop glasopstallen	500 m <sup>2</sup> bij sloop van tenminste 3.500 m <sup>2</sup> en ten hoogste 20.000 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup> bij sloop van tenminste 20.000 m <sup>2</sup>

- e. er mag nooit sprake zijn van een toename van het aantal m<sup>3</sup> aan bedrijfsbebouwing;
- f. cumulatie van functies is niet toegestaan;
- g. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de nieuwe functie en de bestaande of geprojecteerde bebouwing;
- h. de wijziging geschiedt door het verwijderen van de bestaande bestemming, door het, voor zover nodig opnemen van de nieuwe bestemming "Bedrijf - Agrarisch verwant" of "Bedrijf - Buitengebied gebonden" waarbij met een aanduiding de aard en functie van het toegestane bedrijf wordt aangegeven en door het, voor de overige binnen de bestaande bestemming opgenomen gronden, opnemen van een van de agrarische bestemmingen die reeds voor de om- of aanliggende gronden is opgenomen.
- i. van tevoren, op basis van een inrichtingsplan, in voldoende mate wordt verzekerd dat wordt voorzien in de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing ter plaatse;
- j. geen buitenopslag van goederen, materiaal of materieel wordt toegestaan;
- k. geen detailhandel wordt toegestaan, uitgezonderd detailhandel voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- l. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat geen sprake zal zijn van een zodanige toename van een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking dat sprake zal zijn van een onevenredig nadelige invloed op het woon- en leefmilieu in de omliggende woningen;
- m. in het wijzigingsplan voor zover nodig nadere regels worden opgenomen;
- n. in het inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, flora en fauna en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd.

#### 3.4 Hergebruik/functiewijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf

*Artikel 39.8 'Hergebruik/ functiewijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf' en Artikel 48.8 'Hergebruik/ functiewijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf' wordt vervangen door:*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor hergebruik/ functiewijziging van voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf, indien en voor zover:

- a. de bedrijfsontwikkeling van agrarische en/of andere bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. het bedrijf voorziet in een plaatsgebonden behoefte welke niet of niet doelmatig op een bedrijventerrein kan worden gevestigd;
- c. er sprake is van een ambachtelijk bedrijf, een kunstnijverheidsbedrijf, een bedrijf ten behoeve van de extensieve dag- of verblijfsrecreatie, kleinschalige horeca gerelateerd aan de recreatieve functie van het buitengebied, een opslagbedrijf of overige bedrijven in maximaal categorie 2 volgens de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering';
- d. het legale agrarische betreft die minstens 5 jaar rechtmatig is gebruikt;
- e. hergebruik is toegestaan tot de volgende maximale gebruiksoppervlakten:

<b>Categorie</b>	<b>Maximale gebruiksoppervlakte bij hergebruik bestaande gebouwen</b>	<b>Maximale gebruiksoppervlakte bij volledige sloop en herbouw</b>	<b>Maximale gebruiksoppervlakte bij sloop van alle glasopstanden</b>
opslagbedrijven	500 m <sup>2</sup> + 75% van de overtollige opstallen	75 % van bestaand	Bij sloop tussen 3.500 m <sup>2</sup> en 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 250 m <sup>2</sup> Bij sloop van meer dan 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 500 m <sup>2</sup>
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m <sup>2</sup>	75 % van bestaand tot maximaal 375 m <sup>2</sup>	Bij sloop tussen 3.500 m <sup>2</sup> en 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 250 m <sup>2</sup> Bij sloop van meer dan 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 500 m <sup>2</sup>
extensieve verblijfsrecreatie	500 m <sup>2</sup>	75 % van bestaand tot maximaal 375 m <sup>2</sup>	Bij sloop tussen 3.500 m <sup>2</sup> en 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 250 m <sup>2</sup> Bij sloop van meer dan 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 500 m <sup>2</sup>
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	500 m <sup>2</sup>	75 % van bestaand tot maximaal 190 m <sup>2</sup>	Bij sloop tussen 3.500 m <sup>2</sup> en 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 250 m <sup>2</sup> Bij sloop van meer dan 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 500 m <sup>2</sup>
extensieve dagrecreatie	500 m <sup>2</sup>	75 % van bestaand tot maximaal 375 m <sup>2</sup>	Bij sloop tussen 3.500 m <sup>2</sup> en 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 250 m <sup>2</sup> Bij sloop van meer dan 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 500 m <sup>2</sup>
overige bedrijven	500 m <sup>2</sup>	75 % van bestaand tot maximaal 375 m <sup>2</sup>	Bij sloop tussen 3.500 m <sup>2</sup> en 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 250 m <sup>2</sup> Bij sloop van meer dan 20.000 m <sup>2</sup> glasopstanden: maximaal 500 m <sup>2</sup>

- f. er mag nooit sprake zijn van een toename van het aantal m<sup>3</sup> aan bedrijfsbebouwing;
- g. cumulatie van functies is niet toegestaan;
- h. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat de aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing, voor zover meer dan onder sub e is bedoeld, wordt afgebroken, behalve indien het bedrijfsbebouwing betreft welke als Rijks- of gemeentelijk monument is aangemerkt, dan wel voor de betreffende bebouwing in het plan de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek" is opgenomen;
- i. van tevoren, op basis van een inrichtingsplan, in voldoende mate wordt verzekerd dat wordt voorzien in de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing ter plaatse;
- j. geen buitenopslag van goederen, materiaal of materieel is toegestaan;
- k. geen detailhandel is toegestaan, uitgezonderd detailhandel voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- l. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat geen sprake zal zijn van een zodanige toename van een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking dat sprake zal zijn van een onevenredig nadelige invloed op het woon- en leefmilieu in de omliggende woningen;
- m. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de nieuwe functie en de bestaande of geprojecteerde bebouwing;



- n. de wijziging geschiedt door het verwijderen van de bestaande bestemming en door het opnemen van de nieuwe bestemming(en) het verwijderde gedeelte volledig betreffende, waarbij het maximaal aantal m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte en de categorie voor de functie van het toegestane bedrijf wordt aangegeven en, in voor zover nodig, het geven van regels;
- o. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, flora en fauna en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd.

### 3.5 Functiewijziging naar wonen (na sloop) van voormalige bedrijfsgebouwen

*Artikel 39.10 ' Functiewijziging naar wonen (na sloop) van voormalige bedrijfsgebouwen' en Artikel 48.10 ' Functiewijziging naar wonen (na sloop) van voormalige bedrijfsgebouwen' wordt vervangen door:*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van een woning of woningen in geval van sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf, agrarisch verwant bedrijf, buitengebied gebonden bedrijf, niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of niet-agrarisch bedrijf, in het geval sprake is van de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsgebouwen, indien en voor zover:

- a. het geen bebouwing welke als Rijks- of gemeentelijk monument is aangemerkt dan wel voor de betreffende bebouwing in het plan de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek" is opgenomen;
- b. het legale bebouwing is die minstens 5 jaar rechtmatig is gebruikt;
- c. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing, inclusief bouwwerken en bijbehorende voorzieningen, wordt gesloopt;
- d. het plan ertoe strekt te voorzien in de bouw van één of meerdere individuele woningen, worden de volgende regels gehanteerd:

bij sloop van	toegestane aantal woningen
1.000 - 2.500 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen	1 vrijstaande woning van ten hoogste 750 m <sup>3</sup>
2.500-5.000 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen	2 vrijstaande woningen van ten hoogste 750 m <sup>3</sup> of 1 woning van ten hoogste 1.500 m <sup>3</sup>
>5.000 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen	3 vrijstaande woningen van ten hoogste 750 m <sup>3</sup> of 2 vrijstaande woningen van ten hoogste 1.500 m <sup>3</sup>
3.500 - 20.000 m <sup>2</sup> glasopstallen	1 vrijstaande woning van ten hoogste 750 m <sup>3</sup>
20.000 - 40.000 m <sup>2</sup> glasopstallen	2 vrijstaande woningen van ten hoogste 750 m <sup>3</sup> of 1 woning van ten hoogste 1.500 m <sup>3</sup>
>40.000 m <sup>2</sup> glasopstallen	3 vrijstaande woningen van ten hoogste 750 m <sup>3</sup> of 2 vrijstaande woningen van ten hoogste 1.500 m <sup>3</sup>

- e. per woning ten hoogste één bijgebouw wordt toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat, indien het bij de woning behorende, direct aansluitende perceel een omvang heeft van tenminste 1 ha, het totale oppervlak van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning;
- f. de nieuwbouw dient plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw, waarvan kan worden afgeweken indien op basis van een advies van een onafhankelijke stedenbouwkundige of landschappelijk deskundige is gebleken dat de bouw van (een) woning(en) in de directe nabijheid onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke en/of landschappelijk waarden ter plaatse en dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient;
- g. het gestelde in dit artikellid geldt ook indien sprake is van saldering van mogelijkheden op meerdere percelen, tot een maximum van 2 percelen, met dien verstande dat:
  - 1. per perceel minimaal 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen danwel minimaal 1.000 m<sup>2</sup> glasopstanden moet worden gesloopt;
  - 2. voor elk perceel geldt dat alle aanwezige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt;
  - 3. de vervangende nieuwbouw dient gebouwd te worden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is;
- h. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de gewenste beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing, waaruit blijkt op welke wijze voorzien wordt in een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de daarmee samenhangende gewenste verschijningsvorm van de bebouwing en waaruit tevens blijkt, in het geval de nieuw te realiseren bebouwing niet in de directe nabijheid van de te slopen bedrijfsgebouwen tot stand komt, waarom hieraan niet kan worden voldaan;
- i. de beoogde woonfunctie geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;



- j. de bedrijfsontwikkeling van agrarische en/of andere bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd;
- k. de wijziging geschiedt door het voor zover nodig verwijderen van de bestaande bestemming en door het opnemen van de nieuwe bestemming(en), tenminste het verwijderde gedeelte volledig betreffende en, voor zover nodig, het geven van regels;
- l. in het plan van wijziging inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna, geluidhinder ten gevolge van wegverkeer en/of spoorwegverkeer, hemelwaterretentie en financieel-economische uitvoerbaarheid en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd.

## **Bijlage 5**

'De in deze bijlage opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in de bestemmingsplannen die op grond van het bepaalde in artikel 22.1 onder a Omgevingswet, onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Neder-Betuwe. Voor zover een wijzigingsbevoegdheid verwijst naar een artikel, lid, bestemming of aanduiding, wordt bedoeld op een artikel, lid, bestemming of aanduiding van het bestemmingsplan waarvan de wijzigingsbevoegdheid een onderdeel is.'

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Bedrijventerrein**

#### **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **13.6.1 Wijziging bouwwijze**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bestaande, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen blijft gelijk, met dien verstande dat splitsing van een woning is toegestaan, waarbij maximaal 1 woning mag worden toegevoegd;
- b. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. daar waar verandering van bouwwijze bestaat uit splitsing van een woning, bedraagt de inhoud van beide woningen minimaal 450 m<sup>3</sup>;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan ;
- h. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

##### **13.6.2 Wijziging situering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is

##### **13.6.3 Wijziging nieuwe woning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde één nieuwe woning extra toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag in de bouwwijze vrijstaand worden gerealiseerd of de bouwwijze van een aanwezige woning veranderen, zolang niet meer dan één extra woning wordt mogelijk gemaakt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt, bij een vrijstaande woning aan twee zijden en bij twee aaneengebouwde woningen aan één zijde, niet minder dan 3 m;
- c. de maatvoering sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning;
- f. de woning vormt geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- g. ten behoeve van het bepaalde onder e en f geldt in ieder geval het volgende:

1. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij;
  2. de situering vindt plaats op een afstand van minimaal 50 m ten opzichte van fruitboomgaarden;
  3. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
  4. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. bij uitbreiding van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen;
- j. op de kaart worden de aanduidingen "bouwvlak", "bijgebouwen" en de specifieke bouwaanduiding om de bouwwijze te typeren opgenomen;
- k. de woning dient direct vanaf de openbare weg ontsloten te worden en dient zich op diezelfde openbare weg te oriënteren.
- l. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens dient tenminste 8 m te bedragen.
- m. de bepalingen in Wonen - 1 zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij de breedte van het perceel ter hoogte van de voorgevel 30 m of meer bedraagt, dan zijn de bepalingen in Wonen - 2 van overeenkomstige toepassing.

#### **13.6.4 Wijziging grotere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### **14.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **14.6.1 Wijziging bouwwijze**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bestaande, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen blijft gelijk, met dien verstande dat splitsing van een woning is toegestaan, waarbij maximaal 1 woning mag worden toegevoegd;
- b. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. daar waar verandering van bouwwijze bestaat uit splitsing van een woning, bedraagt de inhoud van beide woningen minimaal 450 m<sup>3</sup>;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan ;
- h. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

##### **14.6.2 Wijziging situering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

#### **14.6.3 Wijziging nieuwe woning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde één nieuwe woning extra toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag in de bouwwijze vrijstaand worden gerealiseerd of de bouwwijze van een aanwezige woning veranderen, zolang niet meer dan één extra woning wordt mogelijk gemaakt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt, bij een vrijstaande woning aan twee zijden en bij twee aaneengebouwde woningen aan één zijde, niet minder dan 3 m;
- c. de maatvoering sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning;
- f. de woning vormt geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- g. ten behoeve van het bepaalde onder e en f geldt in ieder geval het volgende:
  - 1. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij;
  - 2. de situering vindt plaats op een afstand van minimaal 50 m ten opzichte van fruitboomgaarden;
  - 3. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
  - 4. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. bij uitbreidingen van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen;
- j. op de kaart worden de aanduidingen "bouwvlak", "bijgebouwen" en de specifieke bouwaanduiding om de bouwwijze te typeren opgenomen;
- k. de woning dient direct vanaf de openbare weg ontsloten te worden en dient zich op diezelfde openbare weg te oriënteren;
- l. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens dient tenminste 8 m te bedragen;
- m. de bepalingen in Wonen - 1 zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij de breedte van het perceel ter hoogte van de voorgevel 30 m of meer bedraagt, dan zijn de bepalingen in Wonen - 2 van overeenkomstige toepassing;
- n. indien op het perceel waarop een extra woning wordt mogelijk gemaakt, reeds een woning aanwezig is, en de breedte van dit perceel ter hoogte van de voorgevel minder dan 30 m bedraagt, wordt ook dit deel van het perceel gewijzigd, te weten naar Wonen - 1.

#### **14.6.4 Wijziging grotere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **Bijlage 6**

'De in deze bijlage opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in de bestemmingsplannen die op grond van het bepaalde in artikel 22.1 onder a Omgevingswet, onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Neder-Betuwe. Voor zover een wijzigingsbevoegdheid verwijst naar een artikel, lid, bestemming of aanduiding, wordt bedoeld op een artikel, lid, bestemming of aanduiding van het bestemmingsplan waarvan de wijzigingsbevoegdheid een onderdeel is.'

### **Wijzigingsbevoegdheden uit Parapluregeling Archeologie**

#### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

#### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.