

# Bestemmingsplan Buitengebied

Vastgesteld

NL.IMRO.1955.bplgbalgmontferl-VA03





## **Buitengebied**

## Inhoudsopgave Regels

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>		<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>		<b>19</b>
Artikel 3	Agrarisch	19
Artikel 4	Agrarisch - Paardenhouderij	32
Artikel 5	Agrarisch met waarden	38
Artikel 6	Bedrijf	49
Artikel 7	Bedrijf - Energiepark	56
Artikel 8	Bedrijf - Nutsvoorziening	57
Artikel 9	Bedrijf - Windturbine	59
Artikel 10	Bos	60
Artikel 11	Detailhandel	62
Artikel 12	Groen	65
Artikel 13	Horeca	66
Artikel 14	Maatschappelijk	70
Artikel 15	Maatschappelijk - Molen	73
Artikel 16	Natuur	74
Artikel 17	Recreatie - Dagrecreatie	76
Artikel 18	Recreatie - Recreatiewoning	80
Artikel 19	Recreatie - Verblijfsrecreatie	81
Artikel 20	Recreatie - Volkstuin	85
Artikel 21	Sport	86
Artikel 22	Sport - Manege	89
Artikel 23	Verkeer	92
Artikel 24	Verkeer - Parkeerterrein	93
Artikel 25	Verkeer - Railverkeer	94
Artikel 26	Water	95
Artikel 27	Wonen	96
Artikel 28	Wonen - Landhuis	103
Artikel 29	Wonen - Woongebouw	105
Artikel 30	Leiding - Gas	107
Artikel 31	Leiding - Hoogspanningsverbinding	109
Artikel 32	Leiding - Rioolpersleiding	111
Artikel 33	Waarde - Archeologie 1	112
Artikel 34	Waarde - Archeologie 2	115
Artikel 35	Waarde - Archeologische Verwachting 1	118
Artikel 36	Waarde - Archeologische Verwachting 2	121
Artikel 37	Waarde - Archeologische Verwachting 3	124
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>		<b>127</b>
Artikel 38	Anti-dubbeltelbepaling	127
Artikel 39	Algemene bouwregels	128
Artikel 40	Algemene gebruiksregels	129
Artikel 41	Algemene aanduidingsregels	130
Artikel 42	Algemene afwijkingsregels	135
Artikel 43	Algemene wijzigingsregels	136
Artikel 44	Algemene procedureregels	147
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>		<b>149</b>
Artikel 45	Overgangsrecht	149
Artikel 46	Slotregel	150

## **Bijlagen**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Indicatieve bedrijvenlijst</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Kaart LOG Azewijn</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Kwaliteitseisen LOG</b>



## Regels





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:  
het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland;
- b. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-VA03 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. beeldkwaliteitsplan:  
het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Montferland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2010;
- d. aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aan huis gebonden beroep:  
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook. Hieronder wordt wel verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang;
- g. aan- of uitbouw:  
een bijbehorend bouwwerk zijnde, een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonische opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- h. agrarisch bedrijf:  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;
- i. agrarisch medegebruik:  
een gebruik voor kleinschalige niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter;
- j. 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;
- k. 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 opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

- l. archeologische verwachting:  
een aanduiding van een gebied met een daaraan toegekende 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;
- m. archeologische waarde:  
een aanduiding van een gebied met een daaraan 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;
- n. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- o. bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen, stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gronden:  
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatiewoningen, stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen, permanent wisselende, recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;
- p. bedrijf aan huis:  
het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van kappersactiviteiten, een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het bedrijf kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een bedrijf in de prostitutie, in welke vorm dan ook;
- q. bedrijfswoning:  
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwoningsituatie) van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- r. bed and breakfast:  
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie in een woning of bedrijfswoning, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- s. bestaand:
  - 1. ten aanzien van bebouwing:  
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan rechtens aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
  - 2. ten aanzien van gebruik:  
het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  - 3. ten aanzien van de locatie van een woning:  
de locatie van een woning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel in het kader van herbouw, de locatie die overlap vertoont met de locatie van de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezige woning;
- t. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;

- u. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- v. bevoegd gezag:  
het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wet van 6 november 2008, staatsblad 496);
- w. binnenrijbaan:  
overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden (ingeval van een manege) en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden;
- x. bijgebouw:  
een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij de (bedrijfs)woning of wooneenheid behorend vrijstaand of aaneengebouwd gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte niet zijnde een (tunnel)kas of daarmee gelijk te stellen bouwwerk, dat niet voor bewoning is bestemd en naar aard en omvang ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning of wooneenheid;
- y. boomkwekerij:  
een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters en struiken;
- z. bosbouw:  
het geheel van bedrijfsmatige handelingen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de volgende functies en aspecten: natuur, houtproductie, landschap, milieu, waaronder begrepen waterhuishouding, en recreatie;
- aa. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- ab. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;
- ac. bouwlaag:  
een al dan niet doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- ad. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgd de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- ae. bouwperceelgrens:  
de grens van een bouwperceel;
- af. bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- ag. bouwwerk:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op

- de grond;
- ah. buitenwerks gevelvlak:  
de buitenmuur van een gebouw inclusief de daaraan gebouwde aanbouwen en uitbouwen;
- ai. daghorecabedrijf:  
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als informatievoorziening en dagrecreatie, zoals theehuisjes, paviljoens, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- aj. dakoverstek:  
het deel van het dakvlak dat uitsteekt boven de gevel;
- ak. dakvlak:  
een hellend vlak in een dak behorend tot de (bedrijfs)woning of het bijgebouw;
- al. deel:  
de aan een bestaande of voormalige agrarische bedrijfswoning gekoppelde rechtstreeks (of via een tussenlid) vanuit de woning toegankelijke stalruimte (als onderdeel van het hoofdgebouw), die beeldbepalend, visueel, en van oorsprong functioneel verbonden is met de betreffende woning en daarmee een onlosmakelijke eenheid vormt, één en ander exclusief eventuele aan de deel grenzende ondergeschikte en niet meer met de woning in verbinding staande bebouwing;
- am. denkbeeldig bouwvlak:  
het bouwvlak inclusief de in deze regels via afwijkingen toegestane overschrijdingen;
- an. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ao. Ecologische hoofdstructuur (EHS):  
een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen, bestaande uit EHS-natuur, EHS-verweven en EHS-ecologische verbindingzone. EHS-natuur bestaat uit natuurgebieden en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. EHS-verweven omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet 1928, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. EHS-ecologische verbindingzone bestaat uit een schakeling van natuur elementen die multifunctioneel gebied doorsnijdt;
- ap. evenement:  
verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis die meestal publiek is, maar ook besloten kan zijn;
- aq. extensieve dagrecreatie:  
extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;
- ar. functieverandering:  
het veranderen van de functie van gebouwen op een perceel, dan wel het oprichten van nieuwe bebouwing na sloop welke bebouwing een andere functie heeft dan de gesloopte bebouwing;

- as. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- at. gebruikgerichte paardenhouderij:  
paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden (ingeval van een manege), het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden;
- au. grondgebonden agrarisch bedrijf:  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- av. hoofdgebouw:  
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- aw. hooiberg (hooimijt):  
een van oorsprong agrarisch bouwwerk, dat diende als opslagplaats voor graan, stro of hooi, bestaande uit één of meerdere palen en een beweegbaar dak dat los aan de paal/palen is verbonden en dat niet is voorzien van wanden;
- ax. horeca:  
hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling;
- ay. hergebruik:  
gebruik van een bestaand gebouw voor nieuwe doeleinden omdat het gebouw zijn oorspronkelijke functie heeft verloren;
- b`. huifkarcentrum:  
een bedrijf waar paarden en huifkarren worden gestald en van waaruit in de omgeving met paarden en huifkarren ritten worden gemaakt en kleinschalige dagrecreatieve activiteiten worden georganiseerd, zoals handboogschieten, klootschieten, ringsteken en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;
- ba. indicatieve magneetveldzone:  
het gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger wordt verondersteld dan 0,4 microtesla. De indicatieve magneetveldzone is bij 150 kV hoogspanningsleiding bepaald op 80 meter ter weerszijden van de leiding en bij een 380 kV hoogspanningsleiding op 135 meter ter weerszijden van de leiding;
- bb. indelingslijn:  
een als zodanig op de verbeelding aangewezen lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;
- bc. informatievoorziening:  
het verstrekken van informatie, het geven van educatie aan passanten, en de verkoop van streekgebonden producten;

**bd. inpandig bijgebouw:**

een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebrachte en bij de woning behorende ruimte, zoals garage berging of hobbyruimte (met uitzondering van de zolderruimten boven de woning) dat niet voor bewoning is bestemd, daaronder tevens begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk is;

**be. intensieve veehouderij:**

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waarvan tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

**bf. Kaart Landbouwontwikkelingsgebied Azewijn:**

bij deze regels behorende kaart waarop aangegeven een onderverdeling in deelgebieden waar specifieke voorwaarden gelden voor intensieve veehouderij;

**bg. kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**bh. kampeerterrein:**

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

**bi. kantine:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat fungeert als ondersteunende functie van de hoofdfunctie ter plaatse, waarbinnen detailhandel in ter plaatse te nuttigen versnaperingen en dranken is toegestaan;

**bj. kleinschalig kamperen:**

terrein of plaats met een niet-recreatieve hoofdfunctie, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

**bk. loonwerkbedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan (agrarische) bedrijven met behulp van werktuigen;

**bl. magneetveldbeoordelingsplichtige objecten:**

bij magneetveldgevoelige objecten behorende erven, schoolpleinen en speelplaatsen; - inrichtingen en bijbehorende terreinen voor cultuur, horeca, sport, entertainment, educatie, verblijfs- en dagrecreatie, logiesverstrekking, kerkgebouwen, buurt- en clubhuizen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, klinieken, dagverblijven;

**bm. magneetveldgevoelige objecten:**

woningen (daaronder begrepen dienstwoningen), woonwagenstandplaatsen, scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs, crèches, kinderopvangplaatsen;

**bn. manegebedrijf:**

paardenhouderij, bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen, die uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden, het houden van wedstrijden, al dan niet met een ondersteunende horecavoorziening;

- bo. monumentale gebouwen:  
gebouwen die geplaatst zijn op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst;
- bp. Nederlandse grootte-eenheden (nge):  
een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven;
- bq. nevenactiviteiten:  
activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en hoofdzakelijk binnen bestaande bebouwing en die wat betreft vloeroppervlak en inkomensvorming ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- br. nutsvoorzieningen:  
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- bs. ondersteunende horeca:  
horeca die onlosmakelijk is verbonden met de bestemming van een perceel en daaraan ondersteunend is, en dus niet geldt voor zelfstandige feesten, partijen en soortgelijke activiteiten;
- bt. overdekt terras/overkapping:  
een dak op "poten" zoals een carport dat minimaal aan twee zijden niet van wanden is voorzien, dan wel ten minste aan 1 zijde geheel én ten minste aan 1 zijde overwegend open is indien aangebouwd of onderdeel van het dakvlak van een woning of een bijgebouw. Voor zover sprake van een vrijstaande overkapping of terras, is het betreffende bouwwerk uitgevoerd met maximaal 2 wanden of een gedeelte daarvan. Een overdekt terras/overkapping wordt niet aangemerkt als gebouw;
- bu. paardenbak:  
een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;
- bv. participantenwoning:  
een woning waarvan de bewoner in zodanige mate betrokken is bij een inrichting -in dit geval een windturbinepark- dat de woning is aan te merken als behorende tot de inrichting; de betrokkenheid houdt in ieder geval in dat de bewoner:
1. toezicht houdt op de terreinen en servicewegen van de windturbines, en deze toegankelijk houdt voor de exploitant van de windturbines;
  2. toezicht houdt op het functioneren van de windturbines en zo nodig storingen en calamiteiten meldt aan de exploitant en in voorkomend geval de betreffende windturbine kan stopzetten;
- bw. peil:
1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
  2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;
- bx. permanente bewoning:  
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
- by. productiegerichte paardenhouderij:  
grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van

leefruimte aan paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfstvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

- c`. reconstructiewetzone-extensiveringsgebied:  
een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt;
- ca. reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied:  
een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij;
- cb. recreatiewoning:  
een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- cc. relatie:  
ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;
- cd. Ruimtelijke Verordening Gelderland:  
de op grond van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening door Provinciale Staten van Gelderland vastgestelde verordening;
- ce. schuilgelegenheid:  
een niet voor bewoning, al dan niet ten dienste c.q. in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw (inloopruimte), dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden;
- cf. seksbedrijf:  
een inrichting waarin bedrijfsmatig, of in de vorm alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, dan wel in enige vorm erotisch-pornografische werkzaamheden worden uitgevoerd. Hieronder wordt begrepen:
1. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elke geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
  2. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;
- cg. specifieke magneetveldzone:  
het aan de hand van berekeningen of metingen bepaalde gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld gelijk of hoger is dan 0,4 microtesla;
- ch. stacaravan:  
een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die



- zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief woonverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van mensen;
- ci. teeltondersteunende voorzieningen:  
voorzieningen die worden toegepast om de teelt van groente, fruit of potplanten te bevorderen en te beschermen. Hieronder worden verstaan tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen, regenkappen en soortgelijke bouwwerken;
- cj. tuincentrum:  
een detailhandelsvestiging met daarbij behorende kwekerij in kwekerijproducten, zoals bomen, (kamer)planten, bollen en bloemen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren;
- ck. veekerende afrastering:  
overwegend open omheining bestaande uit hout, draad, gaas met als doel het vee binnen een daartoe bestemde weide te behouden;
- cl. vloeroppervlakte:  
de totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
- cm. volkstuin:  
een particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt;
- cn. volwaardig agrarisch bedrijf:  
een agrarisch bedrijf waar sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 70 Nederlandse grootte-eenheden (nge), waarbij is aangetoond dat het bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- co. voorerf:  
het naar de openbare weg gekeerde gedeelte van het agrarisch bouwvlak;
- cp. voorgevel:  
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- cq. voorgevelrooilijn:  
denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan;
- cr. vrijgekomen/vrijkomende/voormalige agrarische bebouwing:  
alle legale en duurzaam te handhaven (bedrijfs) gebouwen die in het verleden aan het oorspronkelijk gebruik zijn onttrokken of nog zullen worden onttrokken m.u.v. kassen of daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- cs. waardevol landschap:  
gebied met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten;
- ct. woning:  
een gebouw dat dient voor de huisvesting van één (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwonings situatie) huishouden (s);

- cu. woningsplitsing:  
het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een woning (c.q. de woning met de aangrenzende deel) op zodanige wijze dat, met handhaving van de bestaande woning, een tweede zelfstandig functionerende woning ontstaat;
  
- cv. wooneenheid:  
een zelfstandige woonruimte in een bestaand of nieuw gebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarop specifieke planologische voorwaarden van toepassing zijn;
  
- cw. woongebouw:  
een gebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarin meerdere wooneenheden ondergebracht kunnen worden;
  
- cx. zelfstandige inwonings situatie:  
een situatie waarbij een gedeelte binnen of van één (bedrijfs)woning beschikt over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, zonder dat het exterieur van de woning ingrijpende wijziging ondergaat en niet vallende onder het begrip woningsplitsing; onder ingrijpende wijziging wordt in ieder geval verstaan het realiseren van een tweede hoofdentree;
  
- cy. zorgboerderij:  
een voorziening gericht op dagbesteding door en voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking, al dan niet in combinatie met het bieden van nachtopvang voor deze mensen.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. de oppervlakte van een paardenbak:  
gemeten op de bodem onder aan de hoefslagkering;
- f. de inhoud van een (bedrijfs)woning of wooneenheid:  
boven de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) en (denkbeeldige) dakvlakken, met inbegrip van erkers, dakkapellen en soortgelijke delen, en met inbegrip van voor bewoning bestemde ruimten boven de verdiepingsvloer buiten de buitenwerkse gevelvlakken;
  1. tot de inhoud van de (bedrijfs)woning worden niet gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het dakvlak, en inpandige bijgebouwen, waaronder tevens de ruimte boven de inpandige bijgebouwen voor zover die ruimte niet rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is, geen onderdeel van de (bedrijfs)woning vormt en daarmee als behorend bij het inpandig bijgebouw is aan te merken;
  2. onder de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, onder peil, aanwezige constructiedeel of -delen worden niet meegerekend, voor zover die zijn gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) én voor zover niet rechtstreeks buiten de woning bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang;
- g. de hoogte van een windturbine:  
vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- h. dakhelling:  
hoek die gevormd wordt door een schuin en een horizontaal vlak die elkaar snijden op de goothoogte;
- i. dakvlak-gevelverhouding:  
de hoogte van het dakvlak (bouwhoogte - goothoogte) gedeeld door de hoogte van de gevel (goothoogte - peil);
- j. de oppervlakte van een inpandig bijgebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en buitenzijde van inpandige scheidingsmuren met de (bedrijfs)woning of wooneenheid. Voor zover sprake is van een verdieping direct boven het inpandig bijgebouw die tevens als inpandig bijgebouw is aan te merken, wordt deze

niet bij de oppervlakte meegeteld voor dat gedeelte dat direct boven de oppervlakte van het inpandig bijgebouw op de begane grondvloer is gesitueerd;

- k. de oppervlakte van een bijgebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk met dien verstande dat tot de oppervlakte van bijgebouwen niet worden gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het dakvlak van een bijgebouw of een (bedrijfs)woning;
- l. de oppervlakte van een intensieve veehouderij:  
de oppervlakte van het gedeelte van het bouwvlak, waarop zich de bouwwerken bevinden die in gebruik zijn ten behoeve van de intensieve veehouderij, inclusief de daarbij behorende logistieke ruimte binnen het bouwvlak.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en dakoverstekken, inclusief de daaruit ontstane overschrijding van de bestemmingsgrens, buiten beschouwing gelaten, mits deze ondergeschikte bouwdelen zijn gebouwd op maximaal 80 cm uit het (denkbeeldig) dakvlak.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, boomkwekerijen en (glas-)tuinbouwbedrijven;
- b. intensieve veehouderijen, uitsluitend voor zover het bestaande intensieve veehouderijen betreft;
- c. boomkwekerijen, uitsluitend voor zover het bestaande boomkwekerijen betreft;
- d. (glas-)tuinbouwbedrijven, uitsluitend voor zover het bestaande (glas-)tuinbouwbedrijven betreft;
- e. het (hobbymatig) houden van dieren en telen van gewassen;
- f. aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis;
- g. zelfstandige inwoningsituatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Pakopseweg	12	Didam

- h. productiegerichte paardenhouderij;
- i. bed and breakfast;
- j. uitoefening van nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit' welke per adres zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr.	Plaats	Nevenactiviteit	Opmerkingen
Doetinchemseweg	52	Wijnbergen	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Gerwardstraat	2a	Azewijn	Reparatie en handel in landbouwmachines- en voertuigen	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen.
Hartjensstraat	7	Azewijn	- Kleinschalig kamperen  - Wijnproeverij, streekproductenwinkel, terras en theetuin	- De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding.  - De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en, voorzover in de gebouwen, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen.
Hengelderweg	4	Didam	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding.
Hoge Veldweg	4	Vethuizen	Kleinschalig kamperen	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

Hogenend	85	Didam	Winkel in ter plaatse vervaardigde land- en tuinbouwproducten	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bestaande gebouw tot een maximale omvang van 100 m <sup>2</sup>
Laarstraat	3	Vethuizen	Kleinschalig kamperen	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Laarstraat	7	Vethuizen	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Manhorstweg	16	Didam	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Op den Dam	10	Azewijn	Kleiduivenschieten	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding.
Rinkomseweg	20-22	Kilder	Loonwerkbedrijf en fouragehandel	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Tatelaarweg	24	Didam	Hondenpension	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bedrijfsgebouwen.
Wijnbergseweg	3	Braamt	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Wijnbergseweg	6	Braamt	- Kleinschalig kamperen  - Landlevenwinkel/ agrarisch gerelateerde workshops/ ondergeschikte horeca	- De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding.  - De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen tot een maximale omvang van 25 m <sup>2</sup> voor de landlevenwinkel, en 100 m <sup>2</sup> voor de ondergeschikte horeca.

- k. duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen op het dakvlak van gebouwen;
- l. een LPG vulpunt ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- m. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - antennemast';
- n. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie';
- o. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- p. extensieve dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen voor zover de agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd;
- q. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaaren voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- t. een loods uitsluitend ten behoeve van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag', met de daarbij behorende:

- u. erfbeplanting;
- v. erven en terreinen;
- w. wegen en paden.

## **3.2 Bouwregels**

### *3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken*

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan wanneer binnen het bedrijf gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van een niet-agrarische functie en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarisch functie kan worden gebruikt. Kassen en soortgelijke bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar deze als bestand kunnen worden aangemerkt;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>;
- d. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoeropslag;
- e. voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen uitsluitend waar dit als nevenactiviteit is toegestaan;
- f. bouwkundige voorzieningen in bestaande gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel opgenomen in lid 3.1 onder j als nevenactiviteit is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van nevenactiviteiten uitsluitend in bestaande gebouwen en in een omvang zoals dat op grond van lid 3.5 sub 3.5.3 kan worden en wordt toegestaan;
- g. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel, zoals weergegeven in lid 3.1 onder g is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 3.5.1 kan worden en wordt toegestaan.

### *3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken*

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bestaande schuilgelegenheden, en paardenbakken met bijbehorende voorzieningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;
- b. andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilos en niet zijnde bouwwerken voor kuilvoeropslag, andere silos, erf- en terreinafscheidingen (m.u.v. veekerende afrasteringen), paardenbakken, windmolens en teeltondersteunende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van paardenbakken en kleinschalig kamperen uitsluitend daar waar dit op grond van het bepaalde in lid 3.5.4 (paardenbakken) 3.5.5 (kleinschalig kamperen) 3.5.8 (paardenbakken bij de bestemming 'Wonen') is toegestaan, waarbij het bepaalde in lid 3.2.3 onder a van overeenkomstige toepassing is.

### *3.2.3 Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

<b>Functie van een bouwwerk</b>	<b>Goothoogte in m</b>	<b>Bouwhoogte in m</b>	<b>Inhoud in m<sup>3</sup></b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Agrarisch bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5	9	800	-
(Inpandige) bijgebouwen bij bedrijfswoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Kassen	-	6	-	bestaand
Bouwwerken voor mestopslag	-	8	-	-
Kuilvoerplaten	-	2,5	-	-
Silo's	-	12	-	-
- Antennemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - antennemast' ten behoeve van radiuitzendingen - bijbehorende techniekkasten	-	57	-	-
	-	2,5	-	5,5
GSM/UMTS-mast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	-	bestaand	-	-
Noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen binnen de bestaande gebouwen	bestaand	bestaand	-	150
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	-	2	-	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	-	1	-	-
Afscheiding van een paardenbak	-	1,5	-	-
Teeltondersteunende voorzieningen	-	1,5	-	-



Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak	-	2	-	-

- b. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 3.1 onder s niet toegestaan;
- c. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub a, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver)bouwwerkzaamheden die voorzien in uitbreiding van intensieve veehouderijen binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' niet toegestaan.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Overschrijden van bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak voor het bouwen van gebouwen, sleufsilos en/of kuilvoerplaten met dien verstande dat:

- a. overschrijding van een bouwvlak, of een gedeelte daarvan dat gebruikt wordt voor intensieve veehouderij, niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij waarvan het agrarisch bouwvlak, of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij na overschrijding groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor zover binnen het bouwvlak gebouwen in gebruik zijn voor niet-agrarische opslag of nevenactiviteiten en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt;
- d. met in achtneming van het bepaalde in lid 3.4 sub b de oppervlakte van het denkbeeldig bouwvlak na overschrijding niet meer mag bedragen dan 110% van de oppervlakte van het in het plan opgenomen bouwvlak en mits in geval van een intensieve veehouderij in het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het (denkbeeldig) bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ten minste 0,5 ha bedraagt;
- f. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- g. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- h. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast conform de hiervoor opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan dan wel de kwaliteitseisen als opgenomen in bijlage 4 van deze regels voor zover sprake van een intensieve veehouderij binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- i. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- j. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone' of 'ehs - natuur', dient te worden

aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 3.3.2 *Schuilgelegenheden buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2, sub a, ten behoeve van het bouwen van andere dan bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur' of 'waardevol landschap';
- b. de oppervlakte van de bij het bedrijf, instelling of woning behorende agrarische gronden ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gesitueerd niet direct grenst aan het erf van een (dienst-)woning van de eigenaar/gebruiker van dat perceel;
- d. de afstand van de schuilgelegenheid tot het bouw- of bestemmingsvlak van een derde ten minste 50 m. bedraagt;
- e. de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,7 m en 4 m;
- h. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- i. een gebruik als bedoeld in artikel 3.1, sub r niet plaatsvindt.

### 3.3.3 *Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m voor de voorgevelrooilijn, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan.

### 3.3.4 *Mestopslag en silo's*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub b ten behoeve van het direct aansluitend buiten het bouwvlak bouwen van:

- a. ten hoogste 1 bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 5 m;
- b. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaatsen tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
  1. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
  2. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij waarvan het agrarisch bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na afwijken groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'
  3. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.4 sub b en mits in geval van een intensieve veehouderij gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het denkbeeldig bouwvlak, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
  4. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
  5. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
  6. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
  7. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast conform de hiervoor opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan dan wel de kwaliteitseisen

als opgenomen in bijlage 4 van deze regels indien sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwwontwikkelingsgebied';

8. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
9. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur' , dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### *3.3.5 Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub b ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de betreffende gronden niet gelegen zijn binnen een gebied ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur', of 'waardevol landschap';
- b. het dient te gaan om een bestaand tuinbouwbedrijf of bestaande kwekerij;
- c. de betreffende gronden niet zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter uit de rand van het bouwvlak van het betreffende bedrijf;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- f. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd.

### *3.3.6 Bouwhoogte agrarisch bedrijfsgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt aangetoond;
- b. de dakhelling minimaal 15 graden en maximaal 30 graden bedraagt;
- c. landschappelijke inpassing plaatsvindt.

### *3.3.7 Bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming Wonen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de te bouwen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor ten minste 50% in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' zijn gelegen en omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig worden belemmerd;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27;
- c. in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### *3.3.8 Vergroting bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a (maximale inhoud bedrijfswoning) ten behoeve van het vergroten van de bedrijfswoning met de inhoud van de aangrenzende deel, mits het aantal woningen niet toeneemt.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 3.1 sub g;
- b. het gebruik van meer dan 1 ha van het bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij, met uitzondering van:
  - bestaande intensieve veehouderijen, die op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds meer dan 1 ha van het bouwvlak gebruiken ten behoeve van de intensieve veehouderij, waarbij maximaal dat bestaande gebruik is toegestaan;
  - bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waarbij maximaal die oppervlakte van het bouwvlak mag worden gebruikt die op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat;
  - bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', waarvan het gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan 1,5 ha dan wel de bestaande omvang van het bouwvlak;
- c. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van nevenactiviteiten anders dan zoals is aangegeven in lid 3.1 sub j;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van kleinschalig kamperen anders dan zoals is aangegeven in lid 3.1 sub j;
- f. het gebruik van agrarische bouwvlakken die op het moment van inwerkingtreding van het plan niet in gebruik zijn voor een intensieve veehouderij, ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- g. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren ten behoeve van een intensieve veehouderij, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2 bouwlagen toegestaan' waarbij het aantal bouwlagen niet meer dan 2 mag bedragen;
- h. het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van het telen van bomen met uitzondering van de gronden zoals die op het moment van inwerkingtreding van het plan als zodanig aanwezig zijn;
- i. het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van meerdaagse evenementen;
- j. opslag van hooirollen buiten het bouwvlak;
- k. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- l. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Zelfstandige inwonings situatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering ter plaatse is aangetoond.

### 3.5.2 Intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub b ten behoeve van de uitbreiding van het gebruik van het bouwvlak ten behoeve van intensieve veehouderij, indien de uitbreiding noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid, mits:

- a. de uitbreiding van het gebruik niet meer bedraagt dan 15% van het bestaande gebruik;
- b. het bestaande aantal dierplaatsen aantoonbaar niet toeneemt.

### 3.5.3 Nevenactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub c ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten welke zijn genoemd in sublid 3.5.3 sub b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid gelden de volgende regels:
  1. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige belemmering van omliggende al dan niet gevoelige functies dan wel belemmering van nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  2. er is geen, dan wel beperkt sprake van verkeersaantrekkende werking;
  3. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ter plaatse vervaardigde goederen en streekeigen producten en landwinkels tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  4. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat bijbehorende, onlosmakelijk daarmee verbonden buitenactiviteiten tevens zijn toegestaan;
  5. buitenopslag is niet toegestaan;
  6. er zijn uitsluitend activiteiten toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve bedrijvenlijst', dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en met dien verstande dat geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto- of motorreparatiebedrijven dan wel daarmee gelijk te stellen bedrijven, (met uitzondering van de reparatie van en handel in landbouwmachines en landbouwvoertuigen), vervoersbedrijven of zelfstandige horeca;
  7. de nevenactiviteit is naar aard en schaal passend te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
  8. de nevenfunctie omvat een gebruik van maximaal 25 % van de op het erf voorkomende gebouwen;
  9. bij een oppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup> voor de nevenfunctie is verevening noodzakelijk in de vorm van landschappelijke inpassing c.q. natuuraanleg die in een overeenkomst wordt vastgelegd.
- b. In de navolgende tabel is de maximaal toegestane omvang van de nevenactiviteit per type nevenfunctie en per gebied aangegeven:

Type nevenfunctie (horizontale as)	Dagrecreatie, verblijfsrecreatie, zorg en functies die het recreatief routenetwerk versterken.	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies
Aanduidingen (verticale as)				
'ehs - natuur'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	-	-	-
'ehs - ecologische verbindings- zone'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m <sup>2</sup>

'reconstructiewet one - landbouwontwikkeli ngsgebied'	-	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	-
'grondgebonden landbouw'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m <sup>2</sup>
overige gronden	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>

### 3.5.4 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub b en lid 3.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het bouwvlak, mits:

- de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
- de paardenbak is gesitueerd op tenminste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden;
- is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bouwvlak te realiseren;
- de paardenbak landschappelijk wordt ingepast met in achtneming van het beeldkwaliteitsplan;
- lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- voor zover het een overschrijding betreft binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone' of 'ehs - natuur' , dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 3.5.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub e, ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- de activiteit plaatsvindt binnen het bouwvlak, met dien verstande dat standplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan buiten het bouwvlak tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak;
- het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast met in achtneming van het beeldkwaliteitsplan;
- geen stacaravans zijn toegestaan;
- de uitoefening van deze bevoegdheid geen belemmering mag vormen voor omliggende functies.
- voor zover het een initiatief betreft binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 3.5.6 Omschakeling naar intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning met in acht name van het bepaalde in lid 3.4 sub b afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub f ten behoeve van het omzetten van agrarisch bouwvlak, niet in gebruik zijnde als intensieve veehouderij, naar een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:

- a. het bouwvlak niet gelegen is binnen gronden ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur;
- c. de landschappelijke inpassing van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = landbouwontwikkelingsgebied' voldoet aan de kwaliteitseisen als opgenomen in bijlage 4 van deze regels;
- d. de landschappelijke inpassing van het bouwvlak op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = landbouwontwikkelingsgebied' voldoet aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan;
- e. (voor zover niet gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = landbouwontwikkelingsgebied') is aangetoond dat de afwijking, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura-2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstoring effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied met minimaal 2 maal deze toename wordt teruggebracht;
- f. voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 3.5.7 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub l ten behoeve van het vestigen binnen de woning of een bijgebouw van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies, alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

### 3.5.8 Paardenbakken bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de paardenbak qua oppervlakte voor ten minste 25% is gelegen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- b. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
- c. de paardenbak is gesitueerd op ten minste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden;
- d. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te realiseren;
- e. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast;
- f. lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- g. is aangetoond dat de paardenbak uitsluitend voor hobbymatige doeleinden wordt gebruikt;
- h. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'ehs – ecologische verbindingzone', 'ehs – natuur' of 'waardevol landschap'.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Uitbreiding Stroombroek

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' langs de Landeweerswal, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt maximaal 300 m<sup>3</sup>;
- c. de recreatiewoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd;
- d. de behoefte aan deze recreatiewoningen dient door middel van recent regionaal marktonderzoek te zijn aangetoond;
- e. het terrein landschappelijk wordt ingepast;
- f. andere functies in de omgeving dienen door de uitbreiding niet te worden belemmerd.

### 3.6.2 Herbouw van een woning ten behoeve van de bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de herbouw van een woning toegestaan op grond van de bestemming 'Wonen', geheel of gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27 lid 27.2;
- b. de woning op geen grotere afstand wordt gebouwd dan 25 meter van de bestaande woning en de bijgebouwen;
- c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de herbouw niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt, niet worden beperkt;
- d. in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden als bedoeld in de desbetreffende onderliggende bestemming en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', 'ehs - ecologische verbindingzone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, dan we door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- e. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- f. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de



- nieuwe woning;
- g. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h. de herbouw geen verkeersonveilige situatie oplevert;
- i. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na oplevering/gereedkomen van de nieuwe woning;
- j. de externe veiligheid wordt gewaarborgd;
- k. de woning landschappelijke wordt ingepast;
- l. de herbouw niet is toegestaan voor zover als gevolg van de verplaatsing de woning binnen indicatieve magneetveld zone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone.

### 3.6.3 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

## **Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebruiksgerichte paardenhouderij en/of productiegerichte paardenhouderij;
- b. aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis;
- c. bed and breakfast;
- d. duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen op het dakvlak van gebouwen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaaren voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan,

met de daarbij behorende:

- g. erfbeplanting;
- h. erven en terreinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen en paden;
- k. water.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken*

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één gebruiksgerichte en/of productiegerichte paardenhouderij behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan wanneer binnen het bedrijf gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van een niet-agrarische functie en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarisch functie kan worden gebruikt;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. voorzieningen behorende bij een gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals een stapmolen, langeercirkel en paardenbak;
- d. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoeropslag;
- e. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van nevenactiviteiten uitsluitend in bestaande gebouwen in een omvang zoals dat op grond van lid 4.5 sub 4.5.2 kan worden en wordt toegestaan;
- f. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend waar dit op grond van lid 4.5.1 kan worden en wordt toegestaan.

#### *4.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken*

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. voorzieningen ten behoeve van paardenbakken uitsluitend daar waar dit op grond van het bepaalde in lid 4.5.3 (paardenbakken) is toegestaan, waarbij het bepaalde in lid 4.2.3 onder a van overeenkomstige toepassing is.

### 4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouwen	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5	9	800	-
(Inpandige) bijgebouwen bij bedrijfswoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Bouwwerken voor mestopslag	-	8	-	-
Silo's	-	12	-	-
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	-	2	-	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	-	1	-	-
Afscheiding van een paardenbak	-	1,5	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-

- b. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 4.1 niet toegestaan;
- c. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub a, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### 4.3.1 Overschrijden van bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder 4.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak voor het bouwen van gebouwen, silo's, stapmolens, langeercirkels of bouwwerken voor mestopslag met dien verstande dat:

- de oppervlakte van het denkbeeldige bouwvlak na overschrijding niet meer mag bedragen dan 110% van de oorspronkelijke oppervlakte van bouwvlak;
- de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- overschrijding van een bouwvlak voor gebouwen niet mogelijk is voor zover binnen het bouwvlak gebouwen in gebruik zijn voor niet-agrarische opslag of nevenactiviteiten en

- niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt;
- d. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - e. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
  - f. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk dient te worden ingepast conform de hiervoor opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan;
  - g. voor zover het een overschrijding betreft binnen het gebied aangeduid als 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

#### 4.3.2 Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder 4.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m voor de voorgevelrooilijn, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan.

#### 4.3.3 Vergroting bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder 4.2.3 sub a (maximale inhoud bedrijfswoning) ten behoeve van het vergroten van de bedrijfswoning met de inhoud van de aangrenzende deel, mits het aantal woningen niet toeneemt.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- b. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van nevenactiviteiten;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak;
- d. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- e. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf niet zijnde een productiegerichte paardenhouderij;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- g. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  - 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. buitenopslag plaatsvindt;
  - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- h. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Zelfstandige inwonings situatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering ter plaatse is aangetoond.

#### 4.5.2 Nevenactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 sub b ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten welke zijn genoemd in sublid 4.5.2 sub b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid gelden de volgende regels:
1. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige belemmering van omliggende al dan niet gevoelige functies dan wel belemmering van nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  2. er is geen, dan wel beperkt sprake van verkeersaantrekkende werking;
  3. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ter plaatse vervaardigde goederen en streekeigen producten en landwinkels tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  4. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat bijbehorende, onlosmakelijk daarmee verbonden buitenactiviteiten tevens zijn toegestaan;
  5. buitenopslag is niet toegestaan;
  6. er zijn uitsluitend activiteiten toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve bedrijvenlijst', dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en met dien verstande dat geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto- of motorreparatiebedrijven dan wel daarmee gelijk te stellen bedrijven, (met uitzondering van de reparatie van en handel in landbouwmachines en landbouwvoertuigen), vervoersbedrijven of zelfstandige horeca;
  7. de nevenactiviteit naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
  8. de nevenfunctie omvat een gebruik van maximaal 25 % van de op het erf voorkomende gebouwen;
  9. bij een oppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup> voor de nevenfunctie is verevening noodzakelijk in de vorm van landschappelijke inpassing c.q. natuuraanleg die in een overeenkomst wordt vastgelegd.
- b. In de navolgende tabel is de maximaal toegestane omvang van de nevenactiviteit per type nevenfunctie en per gebied aangegeven:

Type nevenfunctie (horizontale as)	Dagrecreatie, verblijfsrecreatie, zorg en functies die het recreatief routenetwerk versterken.	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies
Aanduidingen (verticale as)				
'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'	-	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	-
'grondgebonden landbouw'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m <sup>2</sup>
overige gronden	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>

#### 4.5.3 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 sub c ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het bouwvlak, mits:

- a. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
- b. de paardenbak is gesitueerd op tenminste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden;
- c. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bouwvlak te realiseren;
- d. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast met in achtname van het beeldkwaliteitsplan;
- e. lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- f. voor zover het een overschrijding betreft binnen het gebied aangeduid als 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

#### 4.5.4 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 sub h ten behoeve van het vestigen binnen de woning of een bijgebouw van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies, alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

## 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.6.1 Verschuiven en/of vergroten van de vorm van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak, mits:

- a. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- b. als gevolg van de wijziging geen bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha dan wel indien de oppervlakte van het bouwvlak ten tijde van het inwerkingtreden van het plan meer bedraagt dan 1,2 ha, die oppervlakte met ten hoogste 25% wordt vergroot;
- d. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden

- aangetast;
- e. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- f. omliggende functies door de wijziging niet worden belemmerd en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen en eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

#### *4.6.2 Wijziging naar de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' naar de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het geen intensieve veehouderij, kwekerij of (glas-)tuinbouwbedrijf betreft;
- b. de omvang van het bouwvlak in de nieuwe situatie niet toeneemt;
- c. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet worden aangetast;
- d. omliggende functies door de wijziging niet worden belemmerd.

#### *4.6.3 Algemeen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

## Artikel 5 Agrarisch met waarden

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, boomkwekerijen en (glas-)tuinbouwbedrijven;
- b. intensieve veehouderijen, uitsluitend voor zover het bestaande intensieve veehouderijen betreft;
- c. boomkwekerijen, uitsluitend voor zover het bestaande boomkwekerijen betreft;
- d. (glas-)tuinbouwbedrijven, uitsluitend voor zover het bestaande (glas-) tuinbouwbedrijven betreft;
- e. het (hobbymatig) houden van dieren en telen van gewassen;
- f. bescherming en versterking van waarden zoals aangegeven in artikel 41 lid 41.9;
- g. aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis;
- h. zelfstandige inwoningsituatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Doesburgseweg	18, 20	Didam

- i. productiegerichte paardenhouderij;
- j. bed and breakfast;
- k. uitoefening van nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' welke per adres zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr.	Plaats	Nevenactiviteit	Opmerkingen
Foxheuvelstraat	10	Didam	Twee logiesverblijven	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bebouwing.
Holthuizerstraat	2	Vethuizen	Zorgboerderij	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen.
Holthuizerstraat	4	Vethuizen	Kinderdagopvang	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bebouwing.
Truisweg	4	Didam	Handel in silo's	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

- l. duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen op het dakvlak van gebouwen;
- m. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie';
- n. extensieve dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen voor zover de agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd;
- o. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. de bestaande opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- r. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan,



met de daarbij behorende:

- s. erfbeplanting;
- t. erven en terreinen;
- u. wegen en paden.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan wanneer binnen het bedrijf gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van een niet-agrarische functie en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarisch functie kan worden gebruikt. Kassen en soortgelijke bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar deze als bestand kunnen worden aangemerkt;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>;
- d. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoeropslag.
- e. bouwkundige voorzieningen in bestaande gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel opgenomen in lid 5.1 onder k als nevenactiviteit is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van nevenactiviteiten uitsluitend in bestaande gebouwen en in een omvang zoals dat op grond van lid 5.5 sub 5.5.3 kan worden en wordt toegestaan;
- f. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel, zoals weergegeven in lid 5.1 onder h is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 5.5.1 kan worden en wordt toegestaan.

### 5.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bestaande schuilgelegenheden, en paardenbakken met bijbehorende voorzieningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;
- b. andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilos en niet zijnde bouwwerken voor kuilvoeropslag, andere silos, erf- en terreinafscheidingen (m.u.v. veekerende afrasteringen), paardenbakken, windmolens en teeltondersteunende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van paardenbakken en kleinschalig kamperen uitsluitend daar waar dit op grond van het bepaalde in lid 5.5.4 (paardenbakken) 5.5.5 (kleinschalig kamperen) 5.5.8 (paardenbakken bij de bestemming 'Wonen') is toegestaan, waarbij het bepaalde in lid 5.2.3 onder a van overeenkomstige toepassing is.

### 5.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 5.2.1 en 5.2.2 gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

<b>Functie van een bouwwerk</b>	<b>Goothoogte in m</b>	<b>Bouwhoogte in m</b>	<b>Inhoud in m<sup>3</sup></b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Agrarisch bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5	9	800	-
(Inpandige) bijgebouwen bij bedrijfswoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Kassen	-	6	-	Bestaand
Bouwwerken voor mestopslag	-	8	-	-
Kuilvoerplaten	-	2,5	-	-
Silo's	-	12	-	-
GSM/UMTS-mast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	-	bestaand	-	-
Noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen binnen de bestaande gebouwen uitsluitend daar waar dit gebruik is toegestaan	bestaand	bestaand	-	150
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	-	2	-	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	-	1	-	-
Afscheiding van een paardenbak	-	1,5	-	-
Teeltondersteunende voorzieningen	-	1,5	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak	-	2	-	-

- b. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 5.1 niet toegestaan;
- c. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub a, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in uitbreiding van intensieve veehouderijen welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiezone - extensiveringsgebied' niet toegestaan.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1 Overschrijden van bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak voor het bouwen van gebouwen, sleufsilos en/of kuilvoerplaten met dien verstande dat:

- a. overschrijding van een bouwvlak, of een gedeelte daarvan dat gebruikt wordt voor intensieve veehouderij, niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij waarvan het agrarisch bouwvlak, of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij na overschrijding groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor zo ver binnen het bouwvlak gebouwen in gebruik zijn voor niet-agrarische opslag of nevenactiviteiten en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt;
- d. met in achtneming van het bepaalde in lid 5.4 sub b de oppervlakte van het denkbeeldig bouwvlak na overschrijding niet meer mag bedragen dan 110% van de oppervlakte van het in het plan opgenomen bouwvlak en mits in geval van een intensieve veehouderij in het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het (denkbeeldig) bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ten minste 0,5 ha. bedraagt;
- f. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- g. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- h. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast conform de hiervoor opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan dan wel de kwaliteitseisen als opgenomen in bijlage 4 van deze regels voor zover sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- i. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- j. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *5.3.2 Schuilgelegenheden buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5.2.2, sub a, ten behoeve van het bouwen van andere dan bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'ehs - ecologische

- verbindingszone', 'ehs – natuur' of 'waardevol landschap;
- b. de oppervlakte van de bij het bedrijf, instelling of woning behorende agrarische gronden ten minste 7.500 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' de oppervlakte ten minste 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gesitueerd niet direct grenst aan het erf van een (dienst-)woning van de eigenaar/gebruiker van dat perceel;
- d. de afstand van de schuilgelegenheid tot het bouw- of bestemmingsvlak van een derde ten minste 50 m. bedraagt;
- e. de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,7 m en 4 m;
- h. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- i. een gebruik als bedoeld in artikel 5.1, sub q niet plaatsvindt.

### 5.3.3 Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5.2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m voor de voorgevelrooilijn, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan.

### 5.3.4 Mestopslag en silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5.2.2 sub b ten behoeve van het direct aansluitend buiten het bouwvlak bouwen van:

- a. ten hoogste 1 bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 5 m;
- b. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaatsen tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
  1. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
  2. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij waarvan het agrarisch bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na afwijken groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'
  3. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 5.4 sub b en mits in geval van een intensieve veehouderij gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het denkbeeldig bouwvlak, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
  4. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
  5. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
  6. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
  7. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast conform de hiervoor opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan dan wel de kwaliteitseisen als opgenomen in bijlage 4 van deze regels indien sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  8. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
  9. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven',

dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *5.3.5 Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5.2.2 sub b ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de betreffende gronden niet gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur', 'ehs - verweven' of 'waardevol landschap';
- b. het dient te gaan om een bestaand tuinbouwbedrijf of bestaande kwekerij;
- c. de betreffende gronden niet zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter uit de rand van het bouwvlak van het betreffende bedrijf;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- f. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd.

#### *5.3.6 Bouwhoogte agrarisch bedrijfsgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5.2.3 sub a ten behoeve van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt aangetoond;
- b. de dakhelling minimaal 15 graden en maximaal 30 graden bedraagt;
- c. landschappelijke inpassing plaatsvindt.

#### *5.3.7 Bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming Wonen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub 5.2.2 ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de te bouwen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor ten minste 50% in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' zijn gelegen en omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig worden belemmerd;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27;
- c. in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden als bedoeld in de desbetreffende onderliggende bestemming en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *5.3.8 Vergroting bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5.2.3 sub a (maximale inhoud bedrijfswoning) ten behoeve van het vergroten van de bedrijfswoning met de inhoud van de aangrenzende deel, mits het aantal woningen niet toeneemt.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwoningsituatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 5.1;
- b. het gebruik van meer dan 1 ha van het bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij, met uitzondering van:
  1. bestaande intensieve veehouderijen, die op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds meer dan 1 ha van het bouwvlak gebruiken ten behoeve van de intensieve veehouderij, waarbij maximaal dat bestaande gebruik is toegestaan;
  2. bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waarbij maximaal die oppervlakte van het bouwvlak mag worden gebruikt die op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat;
  3. bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', waarvan het gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan 1,5 ha dan wel de bestaande omvang van het bouwvlak.
- c. het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van nevenactiviteiten anders dan zoals is aangegeven in lid 5.1 sub k;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- f. het gebruik van agrarische bouwvlakken die op het moment van inwerkingtreding van het plan niet in gebruik zijn voor een intensieve veehouderij, ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- g. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- h. het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van het telen van bomen met uitzondering van die gronden zoals die op het moment van inwerkingtreding van het plan als zodanig aanwezig zijn;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van meerdaagse evenementen;
- j. opslag van hooirollen buiten het bouwvlak;
- k. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- l. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.5.1 Zelfstandige inwoningsituatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwoningsituatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering ter plaatse is aangetoond.

### *5.5.2 Intensieve veehouderij*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub b ten behoeve van de uitbreiding van het gebruik van het bouwvlak ten behoeve van intensieve veehouderij, indien de uitbreiding noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid, mits:

- a. de uitbreiding van het gebruik niet meer bedraagt dan 15% van het bestaande gebruik;
- b. het bestaande aantal dierplaatsen aantoonbaar niet toeneemt.

### 5.5.3 Nevenactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub c ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten welke zijn genoemd in sublid 5.5.3 sub b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid gelden de volgende regels:
1. de nevenactiviteit mag niet leiden tot belemmering van omliggende al dan niet gevoelige functies dan wel belemmering van nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  2. er is geen, dan wel beperkt sprake van verkeersaantrekkende werking;
  3. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ter plaatse vervaardigde goederen en streekeigen producten en landwinkels tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  4. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat bijbehorende, onlosmakelijk daarmee verbonden buitenactiviteiten tevens zijn toegestaan;
  5. buitenopslag is niet toegestaan;
  6. er zijn uitsluitend activiteiten toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve bedrijvenlijst', dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten zoals opgenomen in de bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en met dien verstande dat geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (met uitzondering van de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen), vervoersbedrijven of zelfstandige horeca;
  7. de nevenactiviteit is naar aard en schaal passend te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
  8. de nevenfunctie omvat een gebruik van maximaal 25% van de op het erf voorkomende gebouwen;
  9. bij een oppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup> voor de nevenfunctie is verevening noodzakelijk in de vorm van landschappelijke inpassing c.q. natuuraanleg die in een overeenkomst wordt vastgelegd.
- b. In de navolgende tabel is de maximaal toegestane omvang van de nevenactiviteit per type nevenfunctie en per gebied aangegeven:

Type nevenfunctie (horizontale as)	Dagrecreatie, verblijfsrecreatie, zorg en functies die het recreatief routenetwerk versterken.	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies
Aanduidingen (verticale as)				
'ehs - natuur'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	-	-	-
'ehs - ecologische verbindingzone, 'ehs - verweven'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m <sup>2</sup>
'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'	-	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	-
'grondgebonden landbouw'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m <sup>2</sup>

overige gronden	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>
-----------------	---	---	---	---

#### 5.5.4 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het bouwvlak, mits:

- de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
- de paardenbak is gesitueerd op tenminste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden;
- is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bouwvlak te realiseren;
- de paardenbak landschappelijk wordt ingepast met in achtneming van het beeldkwaliteitsplan;
- lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden als bedoeld in de desbetreffende onderliggende bestemming en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, dan we door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### 5.5.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub e, ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- de activiteit plaatsvindt binnen het bouwvlak, met dien verstande dat standplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan buiten het bouwvlak tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak;
- het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast met in acht name van het beeldkwaliteitsplan;
- geen stacaravans zijn toegestaan;
- de uitoefening van deze bevoegdheid mag geen belemmering vormen voor omliggende functies;
- voor zover het een initiatief betreft ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### 5.5.6 Omschakeling naar intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub f ten behoeve van het omzetten van het gebruik van een agrarisch bouwvlak, niet in gebruik zijnde als een intensieve veehouderij, naar een intensieve veehouderij, mits:

- het bouwvlak niet gelegen is ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensieveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur;
- de landschappelijke inpassing van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = landbouwontwikkelingsgebied' voldoet aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels;



- d. de landschappelijke inpassing van het bouwvlak op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = landbouwontwikkelingsgebied' voldoet aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan;
- e. (voor zover niet gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied') is aangetoond dat de afwijking, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied met minimaal 2 maal deze toename wordt teruggebracht.

#### 5.5.7 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub l ten behoeve van het vestigen binnen de woning of een bijgebouw van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies, alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

#### 5.5.8 Paardenbakken bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de paardenbak qua oppervlakte ten minste 25% is gelegen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- b. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
- c. de paardenbak is gesitueerd op ten minste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden;
- d. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te realiseren;
- e. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast;
- f. lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- g. is aangetoond dat de paardenbak uitsluitend voor hobbymatige doeleinden wordt gebruikt;
- h. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'ehs – ecologische verbindingzone', 'ehs – natuur', 'ehs – verweven' of 'waardevol landschap'.

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *5.6.1 Herbouw van een woning ten behoeve van de bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de herbouw van een woning toegestaan op grond van de bestemming 'Wonen', geheel of gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27 lid 27.2;
- b. de woning op geen grotere afstand wordt gebouwd dan 25 meter van de bestaande woning en de bijgebouwen;
- c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de herbouw niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt, niet worden beperkt;
- d. in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden als bedoeld in de desbetreffende onderliggende bestemming en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- e. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- f. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning;
- g. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h. de herbouw geen verkeersonveilige situatie oplevert;
- i. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na oplevering/gereedkomen van de nieuwe woning;
- j. de externe veiligheid wordt gewaarborgd;
- k. de woning landschappelijke wordt ingepast;
- l. de herbouw niet is toegestaan voor zover als gevolg van de verplaatsing de woning binnen de indicatieve magneetveld zone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone.

### *5.6.2 Algemeen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

## Artikel6 Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van deze regels, met dien verstande dat bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijf', tevens bestemd zijn voor de functie die onder 'nadere bestemming' in de onderstaande tabel is opgenomen;

Adres	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Maximale oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Opmerking
Arnhemseweg	23	Beek	Loonwerkbedrijf	897	1.031	
Bosslagstraat	6	Didam		555	638	
Botteramstraatje	3	Wijnbergen	Vervaardigen van timmerwerk	1.990	2.288	De hoogte van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag', gemeten van het hoogste punt tot peil, mag niet meer dan 5 m bedragen.
Braamweg	3	Braamt		665	765	
De Hogenend	88	Didam	Hoveniersbedrijf	565	650	
De Hogenend	88a	Didam		855	983	
Didamseweg	50	Loerbeek	Meubelstoffeerderij, opslag	800	980	
Dijksestraat	42-44	Didam	Aannemersbedrijf	296	340	
Dijksestraat	53a	Didam	Autoschade en spuitrij	400	460	
Doesburgseweg	13	Didam		1.165	1.339	
Doesburgseweg	15	Didam		630	725	
Doetinchemseweg	14-16	Kilder	Eierhandel en pluimveeuitsnijderij en winkel	610	702	
Doetinchemseweg	21	Loerbeek		280	322	
Fuukweg	1	Didam	Loonwerkbedrijf/opslag	840	924	

Gendringseweg	2	Azewijn	Staalconstructie-, Loodgietersbedrijf en verkooppunt van motorbrandstoffen	905	1.040	
Gendringseweg	4a	Azewijn	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	485	704	
Gendringseweg	8	Azewijn		510	561	
Gravenpark	1	Didam		1.123	1.291	
Greffelkampseweg	13	Didam	Aannemersbedrijf	656	755	
Greffelkampseweg	23	Didam	Sloopbedrijf met autorijschool	1.075	1.236	
Greffelkampseweg	40	Didam		430	494	
Groot Lobberikweg	4	Loerbeek	Aannemers- en sloopbedrijf	2.000	2.200	
Groot Lobberikweg	6	Loerbeek		1.172	1.348	
Haagweg	5	Didam	Kwekerij, opslagbedrijf, opleidingscentrum tbv praktijkonderwijs, poelier en eierhandel	1.725	1.984	De oppervlakte van het opleidingscentrum mag niet meer bedragen dan 750 m <sup>2</sup> .
Haagweg	6	Didam	Timmerbedrijf	345	397	
Heeghstraat	78-80	Didam	Opslag, Loon- en grondverzetbedrijf	2.445	2.812	
Kerckhoveweg	16	Didam	Transport en verkoop van bestratingsmateriaal	330	380	
Kerckhoveweg	91	Didam		680	782	
Kerkhuisstraat	1	Didam		894	1.028	
Kerkhuisstraat	20	Beek	Agrarische dienstverlening/hulpbedrijf	590	679	
Kerkhuisstraat	24-24a	Beek	Loonbedrijf	1.899	2.184	
Kerkwijkweg	4	Didam		2.960	3.404	
Koningsweg	2b	Beek		1.275	1.466	
Koningsweg	11	Didam		2.794	3.213	
Langeboomsestraat	11	Braamt		322	370	
Langeboomsestraat	28	Braamt	Groothandel in zaai- en pootgoed en gewasbeschermingsproducten	1.070	1.284	
Langestraat	35	Braamt	Kantoor, opslag en showroom van kunststofkozijnenbedrijf	295	339	

Molenweg	2a-2b	Kilder	Meubelmakerij, paardensport, fabriek Keuben, management	897	1.031	
Molenweg	8-10-12	Kilder	Mengvoederfabriek, groot- en detailhandel in granen, veevoerders, meststoffen, zaaien pootgoed en verdere agrarische bedrijfsbenodigdheden	760	880	
Ompertsestraat	11	Azewijn	Verhuur van medische hulpmiddelen, rolstoelen en invalidenwagens, opslag, mengen, samenstellen en verkoop van natuurproducten. Facilitair onderhoud van gebouwen van diverse instellingen, kweekvisvijvers en dagopvang van gehandicapten	1.280	1.472	
Oude Doetinchemseweg	1	Kilder	Aannemersbedrijf	900	1.035	
Oude Doetinchemseweg		Zeddam	Hoveniersbedrijf met daaraan verbonden verkoop van volumineuze goederen als bomen, struiken, plantgoed, tuinhout en (natuur)steen	891	1.025	Tegenover nummer 97  Opslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
Pakopseweg	3	Didam	Hoveniers-, groenvoorzieningsbedrijf met composteerinrichting middels geforceerde beluchting	2.411	2.737	Opslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. De hoogte van (composteer) opslag mag niet meer bedragen dan 2 m gemeten vanaf peil

Rijksweg A18	1	Didam	Benzineservice- station	560	644	
Rijksweg A18	2	Didam	Benzineservice- station	400	460	
Rodenbroekweg	2	Wijnberg en	Rietdekkersbedrijf	3.094	3.403	
Sint Jansgildestraat	12	Beek	Landmechanisatie- bedrijf	1.465	1.685	
Sint Jansgildestraat	16	Beek	Fijnmechanica- bedrijf	2.100	2.800	
Sint Jansgildestraat	30a	Beek	Werkplaats en magazijn t.b.v. electrabedrijf	210	308	
Sint Jansgildestraat	35	Beek		2.000	2.645	
Sint Jansgildestraat	45a	Beek	Drukkerij/ installatiebedrijf	740	1.100	
Tatelaarweg	7	Didam		1.443	1.659	
Tatelaarweg	19	Didam		2.800	3.220	
Tatelaarweg	20	Didam	Hoveniersbedrijf	1.250	1.550	Opslag van materialen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'
Tatelaarweg	21- 21a	Didam	Benzineservice- station	1.785	2.052	
Terborgseweg	5a	Zeddam		157	324	
Terborgseweg	10	Zeddam	Aannemers-, houtbewerkingsbe- drijf en opslag van hout	1.165	1.340	
Terborgseweg	28- 30- 30a- 34	Azewijn	Steenfabriek met de daarbij behorende activiteiten	33.500	38.525	Van maximaal 25% van de oppervlakte van de bij de steenfabriek behorende gebouwen mag de maximale goot- en bouwhoogte resp. 15 en 20 meter bedragen.
Tolweg	4	Didam		680	782	
Truisweg	6-8	Didam	Grondverzetbedrijf	2.590	2.980	

Wehlseweg	10	Kilder	Loonbedrijf	1.595	1.595	Niet meer dan 750 m <sup>2</sup> mag gebruikt worden ten behoeve van het loonbedrijf
Werfhout	1	Didam	Dierenpension	345	397	
Wijnbergseweg	5	Braamt	Parketfabriek	2.880	3.335	
Zeddamseweg	4	Lengel	Verkoop en verhuur van aanhangwagens en caravans	551	633	

\*) De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning

- b. duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen op het dakvlak van gebouwen;
  - c. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie';
  - d. aan huis gebonden beroep;
  - e. nutsvoorzieningen,
- met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:
- f. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
  - g. ontsluitingen/inritten;
  - h. parkeervoorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijkgesteld met het bouwvlak;
- c. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- d. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, inclusief bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 6.1;
- e. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5, dan wel de goothoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	9, dan wel de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	800	-

Bijgebouwen bij bedrijfspwoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten binnen het bouwvlak	-	12	-	-
Licht- en vlaggenmasten buiten het bouwvlak	-	8	-	-
GSM/UMTS-mast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	-	bestaand	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak	-	2	-	-

- f. in afwijking van het bepaalde in sub e zijn aan de Terborgseweg 30 te Azewijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Tevens zijn schoorstenen, rookgasreinigers, luchtkokers en soortgelijke bouwwerken en installaties toegestaan met een maximale hoogte van 25 meter, voor zover die voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of uit oogpunt van milieu noodzakelijk zijn;
- g. bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningssituaties uitsluitend waar dit op grond van lid 6.5.1 kan worden en wordt toegestaan;
- h. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub e, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub e ten behoeve van het bouwen van silo's waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m, mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;



- b. buitenopslag, tenzij buitenopslag een onlosmakelijk en inherent onderdeel is van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca en detailhandel;
- d. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  - 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. buitenopslag plaatsvindt;
  - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.5.1 Zelfstandige inwoningsituatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwoningsituatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering op het perceel is aangetoond.

## **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *6.6.1 Algemeen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in Artikel 43.

## Artikel 7 Bedrijf - Energiepark

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. agrarische bedrijvigheid.

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven;

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	-	3	-	120
Zonnepanelen en bijbehorende installaties	-	3	-	-
Palen en masten	-	10	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	2	-	-

indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub a, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

## Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. nutsvoorzieningen, welke nader zijn omschreven in de onderstaande tabel:

Straat	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )	Maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )
Boskant	2	Kilder	Gasontvangststation	21	21
Oude Eltenseweg	2	Zeddam	Winning Zuivering en distributie van drinkwater	200	220
Oude Eltenseweg	4	Zeddam	Winning Zuivering en distributie van drinkwater	278	306
Oldegoorweg	4	Didam	Drinkwatervoorziening met pompemaal met de bestaande ondergrondse voorzieningen	50	58
Oude Sluisweg		Wijnbergen	Opslagterrein van materialen i.v.m. waterhuishouding van de Oude IJssel (nabij de zwaaihoek)	0	0
Oude Tramweg	30-32	Lengel	Telefooncentrale	142	163
Vincwijkstraat	6	Didam	Gemeentelijk gronddepot en opslagterrein	405	466
Terborgseweg	30	Azewijn	Gasontvangststation	85	85

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:

- b. tuinen en erven
- c. groenvoorzieningen;
- d. ontsluitingen/inritten;
- e. parkeervoorzieningen.

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 8.1;
- b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

---

<b>Functie van een bouwwerk</b>	<b>Goothoogte in m</b>	<b>Bouwhoogte in m</b>	<b>Inhoud in m<sup>3</sup></b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Bedrijfsgebouw	-	3	-	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten	-	8	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	2	-	-

Indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub b, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

## **Artikel9 Bedrijf - Windturbine**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. windturbines en daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen inkoopstations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net;
- b. agrarische bedrijvigheid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - serviceweg', voor wegen ten dienste van windturbines, met een rijbaanbreedte van maximaal 4 m.

### **9.2 Bouwregels**

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ten hoogste één windturbine binnen elk bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van een windturbine mag niet meer dan 98 m bedragen;
  2. het hoogste punt van de wieken van een windturbine mag op maximaal 139 m boven het peil liggen;
  3. de rotordiameter van een windturbine, gemeten tussen de uiteinden van de wieken, mag niet meer dan 82 m bedragen;
  4. de uiteinden van de wieken mogen het verticale vlak dat door de bestemmingsgrens loopt, niet doorsnijden;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming waaronder begrepen schakelkasten en andere nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

## **Artikel10 Bos**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. bosbouw voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. extensieve dagrecreatie en voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik;
- d. water;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- f. natuurkampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' met de daarbij behorende bergingen en sanitaire ruimten;
- g. een hondendressuurterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - hondendressuur';
- h. voorzieningen ten behoeve van bijenteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - bijenteelt';
- i. de aan het bos verbonden open plekken, heidevelden en schraalland voor zover deze uit oogpunt van landschaps- en natuurbeheer noodzakelijk zijn.

### **10.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', 'specifieke vorm van bos - hondendressuur' of 'specifieke vorm van bos - bijenteelt';
  1. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' gelden de volgende regels:
    - de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> dan wel maximaal de bestaande oppervlakte;
    - de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m dan wel maximaal respectievelijk de bestaande goot- en bouwhoogte;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - hondendressuur' gelden de volgende regels:
    - de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
    - de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - bijenteelt' gelden de volgende regels:
    - de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
    - de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Bouwhoogte lichtmasten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 sub b ten behoeve van het bouwen van lichtmasten tot een maximale bouwhoogte van 8 meter, mits:

- a. de noodzaak voor plaatsing van lichtmasten is aangetoond;
- b. de plaatsing van lichtmasten geen onevenredig effect heeft op ter plaatse voorkomende fauna.

### 10.3.2 Uitkijktoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 sub b ten behoeve van het bouwen van een uitkijktoren tot een maximale bouwhoogte van 10 meter, mits plaatsing uit oogpunt van landschapsbeleving en recreatie is aangetoond.

## **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 10.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verhardingen;
  - 2. egaliseren, ophogen, afgraven van gronden;
  - 3. vellen en rooien van houtopstanden, tenzij al een kapvergunning nodig is op basis van de Bomenverordening, alsmede indien de Boswet van toepassing is;
  - 4. aanleg ondergrondse leidingen;
  - 5. dempen van sloten en graven van watergangen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in sub a is vereist voor:
  - 1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud zoals toegestaan in lid 10.1;
  - 2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke op het moment van het inwerking treden van het plan legaal in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning;
  - 3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de realisering en aanleg van landgoed Oortveld, overeenkomstig het Inrichtings-, beplantings- en beheerplan d.d. 13 april 2010;
  - 4. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de realisering van landgoed Oortveld;
  - 5. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is.

## Artikel 11 Detailhandel

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Opmerkingen
Sint Jansgildestraat	37	Beek	Woninginrichtingsbedrijf	2.675	3.076	
Wehlseweg	4	Kilder	Woninginrichtingsbedrijf	2.000	3.000	
Wehlseweg	92	Loil	Supermarkt	271	312	

\*)De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning

- b. aan huis gebonden beroep indien een bedrijfswoning is toegestaan of het bestaande bedrijf aan huis,

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:

- c. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- d. ontsluitingen/inritten;
- e. parkeervoorzieningen.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, inclusief bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 11.1;
- b. ten hoogste is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5, dan wel de goothoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	9, dan wel de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	800	-



Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten	-	12	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10	-	-

- d. bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend waar dit op grond van lid 11.4.1 kan worden en wordt toegestaan;
- e. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub c, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwoningsituatie;
- b. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis.
- d. een gebruik voor andersoortige detailhandel dan genoemd in lid 11.1 sub a.

### 11.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 11.4.1 Zelfstandige inwoningsituatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwoningsituatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering is aangetoond.

#### 11.4.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;

- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bestemmingsvlak;
- j. het geen horeca betreft.

#### *11.4.3 Andersoortige detailhandel of uitbreiding activiteiten bestaand detailhandelsbedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3 sub d ten behoeve van het vestigen van andersoortige detailhandel of het uitbreiden van de activiteiten van het bestaande detailhandelsbedrijf, mits:

- a. het nieuwe detailhandelsbedrijf dan wel de nieuwe detailhandelsactiviteit wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing;
- b. geen sprake is van detailhandel welke naar aard en omvang als zwaarder is aan te merken dan de in lid 11.1 sub a genoemde nadere bestemming;
- c. omliggende functies hierdoor niet worden belemmerd;
- d. de toegestane oppervlakte aan gebouwen zoals opgenomen in de tabel in lid 11.1 sub a niet toeneemt.

### **11.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in Artikel 43.

## **Artikel 12 Groen**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (afschermende) groenvoorzieningen en de instandhouding daarvan;
- b. lichtmasten op het adres Braamweg 7 te Braamt;
- c. een hertenkamp, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hertenkamp';
- d. een grondwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal';
- e. paden en toegangswegen;
- f. water.

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Op of in de deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hertenkamp', waar 1 gebouw is toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. in afwijking van het gestelde onder b, mag de bouwhoogte van de lichtmasten op het adres Braamweg 7 te Braamt niet meer bedragen dan 8 m.

## Artikel 13 Horeca

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> *)	Opmerkingen
Arnhemseweg	19	Beek	Restaurant	550	633	
Beekseweg	Onge- numm- erd	Zeddam	Daghoreca- bedrijf met informatie- voorziening	-	300	
Dijksestraat	52	Didam	Restaurant en zalencentrum	1.160	1.334	
Drieheuvelenweg	1	Lengel	Restaurant	545	627	
Hartjensstraat	2a	Lengel	Restaurant	640	736	
Hooglandseweg	6	Braamt	Hotel en restaurant	380	418	
Kilderseweg	18	Zeddam	Restaurant	375	740	
Kilderseweg	27	Zeddam	Hotel, restaurant en pension	1.015	1.900	
Langeboomsestr aat	5	Vethuizen	Hotel, restaurant en vergaderzalen	1460	1460	Met dien verstande dat ten behoefte van het hotel en horeca- gedeelte max. 1.162 m <sup>2</sup> is toegestaan.
Montferland	1	Zeddam	Hotel en restaurant	730	803	
Sint Jansgildestraat	27	Beek	Hotel en restaurant	1.635	1.880	
Terborgseweg	2	Zeddam	Restaurant	819	942	
Tolweg	9	Didam	Restaurant	1.705	1.960	
Van Voorstweg	1	Didam	Zalenverhuur, café en verenigings- activiteiten	602	692	

\*)De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning

- b. aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis;  
 c. zelfstandige inwoningsituatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Van Voorstweg	1	Didam

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:

- d. tuinen, erven en groenvoorzieningen;  
 e. ontsluitingen/inritten;  
 f. parkeervoorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;  
 b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijkgesteld met het bouwvlak;  
 c. ten hoogste is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;  
 d. indien de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven, is uitsluitend ter plaatse van die aanduiding, een bedrijfsgebouwen inclusief bijgebouwen toegestaan;  
 e. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, inclusief bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 13.1;  
 f. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven;

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5, dan wel de goothoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	9, dan wel de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	800	-
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten binnen het bouwvlak	-	12	-	-
Licht- en vlaggenmasten buiten het bouwvlak	-	8	-	-

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak	-	2	-	-

- g. bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningssituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel , zoals weergegeven in lid 13.1 onder c is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 13.4.1 kan worden en wordt toegestaan;
- h. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub f, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie, op adressen welke niet zijn genoemd in lid 13.1;
- b. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. een gebruik voor detailhandel;
- e. een gebruik voor andersoortige horeca dan genoemd in lid 13.1 sub a.

### 13.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 13.4.1 Zelfstandige inwonings situatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering op het perceel is aangetoond;

#### 13.4.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies, alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen de regels mogelijk wordt gemaakt;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bestemmingsvlak;
- j. het geen detailhandel betreft behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

#### *13.4.3 Andersoortig horecabedrijf of uitbreiding activiteiten bestaand horecabedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3 sub e ten behoeve van het vestigen van een andersoortig horecabedrijf of het uitbreiden van de activiteiten van het bestaande horecabedrijf, mits:

- a. het nieuwe horecabedrijf dan wel de nieuwe horeca activiteit wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing;
- b. geen sprake is van een horecafunctie welke naar aard en omvang als zwaarder is aan te merken dan de bestaande horecafunctie;
- c. omliggende functies hierdoor niet worden belemmerd;
- d. de toegestane oppervlakte aan gebouwen zoals opgenomen in de tabel in lid 13.1 niet toeneemt.

### **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in Artikel 43.

## Artikel 14 Maatschappelijk

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Maximale oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Opmerkingen
Arnhemseweg	26, 26b	Beek	Dierenpension en huisdierenbegrafplaats	1.400	1.610	
Bovendorpstraat	ong	Zeddam	Heemkundigmuseum terrein	175	201	
Kilderseweg	ong	Zeddam	Begraafplaats	0	0	
Lage Eltenseweg	1	Loerbeek	Opslagruimte voor natuurbeheer met bijbehorende kantoorruimte	315	362	
Doetinchemseweg	11	Didam	Postduivenvereniging	170	196	
Landeweer	1	Didam	Dierenpension	825	949	
Manhorstweg	3a	Didam	Verenigingsgebouw Schutterij	279	327	
Nevelhorstpad	7	Didam	Scouting	175	201	
Oude Eltenseweg	1	Loerbeek	Opslagruimte voor natuurbeheer met bijbehorende kantoorruimte	400	567	
Peeskesweg	13	Beek	Jeugdherberg en groepsverblijf-accommodatie	285	413	
Sint Jansgildestraat	31	Beek	Gildegebouw	575	660	
Vinkwijk	2a	Zeddam	Scouting	267	320	
Vinkwijkseweg	36	Zeddam	Dierenkliniek	875	1.254	

\*)De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning

- b. aan huis gebonden beroep indien een bedrijfswoning is toegestaan of het bestaande bedrijf aan huis,  
met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:
- c. tuinen en erven;  
d. groenvoorzieningen;  
e. ontsluitingen/inritten;  
f. parkeervoorzieningen.



## 14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- indien een bouwvlak is aangegeven dienen gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met het bouwvlak;
- één bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, inclusief bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 14.1;
- bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningssituaties uitsluitend waar dit op grond van lid 14.4.1 kan worden en wordt toegestaan;
- de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5, dan wel de goothoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	9, dan wel de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	800	-
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10	-	-

- in afwijking van het bepaalde van sub f geldt voor het verenigingsgebouw op het adres Manhorstweg 3a te Didam een goot-, resp. bouwhoogte van 3 resp. 4,5 meter;
- indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub f, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

## 14.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  - het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  - de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte

- van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis.

#### **14.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *14.4.1 Zelfstandige inwoningsituatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwoningsituatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering op het perceel is aangetoond.

##### *14.4.2 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bestemmingsvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in Artikel 43.

## **Artikel 15 Maatschappelijk- Molen**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en/of het herstel van de aanwezige molen,

met de daarbij behorende voorzieningen:

- a. tuinen en erven;
- b. ontsluitingen/inritten;
- c. groenvoorzieningen.

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing geldt de volgende regel:

- a. Op of in deze gronden is de bestaande molen op de bestaande plaats en met de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte toegestaan.

### **15.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden welke zijn aangeduid met 'Maatschappelijk - Molen' naar de bestemming:

- Bedrijf;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Recreatie - Dagrecreatie;
- Recreatie - Recreatiewoning;
- Wonen;
- Wonen - Woongebouw;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is gericht op de instandhouding en het herstel van de molen;
- b. andere functies in de omgeving mogen door de wijziging niet worden belemmerd;
- c. met onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

## **Artikel 16 Natuur**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- b. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen;
- d. extensieve dagrecreatie voor zover de in sub a, b en c bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### **16.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

### **16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, uit te voeren:
  1. aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen (> 200 m<sup>2</sup>) en andere verhardingen;
  2. egaliseren, ophogen, afgraven van gronden;
  3. bebossen en beplanten met houtopstanden;
  4. vellen en rooien van houtopstanden, tenzij al een kapvergunning nodig is op basis van de Bomenverordening, alsmede indien de Boswet van toepassing is;
  5. aanleg ondergrondse leidingen;
  6. dempen van sloten en graven van watergangen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in sub a is vereist voor:
  1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud zoals toegestaan in lid 16.1;
  2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke op het moment van het inwerking treden van het plan legaal in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning;
  3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de realisering en aanleg van landgoed Oortveld, overeenkomstig het Inrichtings-, beplantings- en beheerplan d.d. 13 april 2010;
  4. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de realisering van landgoed Oortveld;
  5. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van

toepassing is.

## Artikel17 Recreatie - Dagrecreatie

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen, met bijbehorende ondersteunende horeca, uitsluitend met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Maximale oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Opmerkingen
Baarleweg	4-6	Didam	Dagrecreatie met manege	2.155	2.478	Op het spelterrein (buiten bouwvlak) mogen in afwijking van het bepaalde in artikel 17.2 gebouwen worden opgericht tot een max oppervlakte van 50m <sup>2</sup> en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m
Doetinchemse weg	9	Loerbeek	Huifkarcentrum annex zorgboerderij en opslag* ten behoeve van het huifkarcentrum	1.515	1.515	* Opslag is uitsluitend toegestaan achter de denkbeeldige lijn welke loopt op 55 m vanuit de as van de Doetinchemseweg.
Gildeweg	6	Braamt	Speelpark	2.685	4.460	
Gildeweg	7	Braamt	Sportvelden, fiets- en wandelpaden, survival rivierbaan en daarmee vergelijkbare onderdelen en daarbij behorende sanitaire- en opslagvoorzieningen		750	De gebouwen mogen geen grotere goothoogte en bouwhoogte hebben dan 3 m resp. 6 m.
Stroombroek	1	Braamt	Dagrecreatieterrein	335	640	

			Waterskibaan (Europaweg ong.)	255	281	De gebouwen ten behoeve van de waterskibaan mogen geen grotere goothoogte en bouwhoogte hebben dan 3 m resp. 6 m. Ondersteunende horecavoorziening is beperkt tot maximaal 50 m <sup>2</sup> van de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen
Nevelhorstpad	2	Didam	Dagrecreatieterrein	85	98	De gebouwen ten behoeve van het dagrecreatieterrein mogen geen grotere goothoogte en bouwhoogte hebben dan 3 m resp. 6 m
Peeskesweg	12	Beek	Informatievoorziening, daghoreca en bijbehorend kampeerterrein	480	552	

\*)De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning

- b. aan huis gebonden beroep indien een bedrijfswoning is toegestaan of het bestaande bedrijf aan huis;
- c. een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:
  - d. tuinen en erven.
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. ontsluitingen/inritten;
  - g. parkeervoorzieningen.

## 17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijkgesteld met het bouwvlak;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- d. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, inclusief bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 17.1;
- e. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend waar dit op grond van lid 17.4.1 kan worden en wordt toegestaan;
- f. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel

is aangegeven, tenzij in artikel 17.1 sub a anders is bepaald:

<b>Functie van een bouwwerk</b>	<b>Goothoogte in m</b>	<b>Bouwhoogte in m</b>	<b>Inhoud in m<sup>3</sup></b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5, dan wel de goothoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	9, dan wel de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	800	-
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3	6	-	100
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten	-	12	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10	-	-

- g. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub f, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- b. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het houden van zelfstandige, geen relatie met de (nadere) bestemming hebbende, feesten en partijen.

### **17.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *17.4.1 Zelfstandige inwonings situatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.3 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering op het perceel is aangetoond.



#### 17.4.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bestemmingsvlak.

#### 17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

## Artikel18 Recreatie - Recreatiewoning

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiewoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen,  
met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:
- b. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen.

### 18.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan één;
  2. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief de inhoud van de daarbij behorende bijgebouwen mag niet meer dan 200 m<sup>3</sup> bedragen, de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3, resp. 5 m. bedragen,
  3. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub 2, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan;
  4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
  1. de maatvoering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)
Overkappingen en pergola's	3
Erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	2
Overige erf- of terreinafscheidingen	1
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2

### 18.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik ten behoeve van permanente bewoning.

## Artikel19 Recreatie - Verblijfsrecreatie

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen met bijbehorende ondersteunende horeca, welke uitsluitend zijn toegestaan door middel van bedrijfsmatige exploitatie, uitsluitend met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr	Plaats	Omschrijving	Maximaal aantal recreatiewoningen	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Maximale oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Opmerkingen
Braamweg	2	Braamt	Kampeerterrein met groepsaccommodatie** en kinderboerderij	0	-	851	** De oppervlakte en de inhoud van een groepsaccommodatie mag niet meer bedragen dan respectievelijk 95 m <sup>2</sup> en 450 m <sup>3</sup> . Stacaravans zijn niet toegestaan.
Eltenseweg	18 (a)	Stokkum	Kampeerterrein	0	260	300	
Eltenseweg	20	Stokkum	Kampeerterrein	0	320	368	
Gildeweg	7	Braamt	Ontvangstpaviljoen met klimtoren en tokkelbaan	0	-	1.000	Met dien verstande dat ten behoeve van de klimtoren en de tokkelbaan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 m. Stacaravans zijn niet toegestaan.
			Overnachtingspaviljoen met groepskampeerterrein	0	-	1.150	
			Indoor sport- en activiteitshal en opslagvoorzieningen ten behoeve van de nadere bestemming	0	-	2.100	

Landeweerswal	2	Braamt	Terrein voor recreatiewoningen	225	250	500	Stacaravans zijn niet toegestaan.
			Voor verblijfsrecreatie ondersteunende voorzieningen zoals zwembad, sauna, kegelbaan, restaurant, wasserette inclusief ondergeschikte detailhandel		5.600	6.600	
			Detailhandel zoals bovengenoemd	0	-	200	
Stroombroek	1	Braamt	Hotel met vergadercapaciteit	0	0	4.000	Stacaravans zijn niet toegestaan.
Langestraat	24	Braamt	Kampeerterrein	0	840	975	
Melkweg	2	Beek	Kampeerterrein	53	890	1.500	
St. Isidorusstraat	12	Stokkum	Kampeerterrein	0	485	557	

\*)De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning en exclusief de oppervlakte van bestaande recreatiewoningen, stacaravans en kampeermiddelen

- b. aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis, met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:
- c. tuinen en erven;
- d. (afschermende) groenvoorzieningen;
- e. ontsluitingen/inritten;
- f. parkeervoorzieningen.

## 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met het bouwvlak;
- c. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- d. de oppervlakte van de (bedrijfs)gebouwen inclusief bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 19.1;
- e. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan aangegeven in de tabel van lid 19.1;
- f. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	4	8	-	-
Bedrijfswoning	4,5, dan wel de goothoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	9, dan wel de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw bij een inpandige bedrijfswoning	800	-
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3	6	-	100
Recreatiewoning inclusief bergruimte	3	6	300	>70 doch max. 75
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten	-	12	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10	-	-

- g. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 19.4.1 kan worden en wordt toegestaan;
- h. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub f, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan;
- i. binnen een afstand van 5 m tot de bestemmingsgrens mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

### 19.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwoningsituatie;
- b. permanente bewoning van kampeermiddelen of andere recreatieverblijven;
- c. het plaatsen van kampeermiddelen of andere recreatieverblijven binnen een afstand van 5 meter tot de bestemmingsgrens;
- d. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- e. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- f. het houden van zelfstandige, geen relatie met de (nadere) bestemming hebbende, feesten en partijen.

## **19.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *19.4.1 Zelfstandige inwoningsituatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwoningsituatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering op het perceel is aangetoond.

### *19.4.2 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3 sub e ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bestemmingsvlak.

## **19.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

## **Artikel 20 Recreatie - Volkstuin**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
  - b. groenvoorzieningen,
- met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:
- c. tuinen, erven en paden.

### **20.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak met ten minste 0,5 ha. grondoppervlak mag maximaal 80 m<sup>2</sup> aan gebouwen worden opgericht met dien verstande dat de oppervlakte van een gebouw tenminste 10 en ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 m mag bedragen.

### **20.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen, materialen, producten, vaar- en voertuigen, kampeermiddelen en daarmee gelijk te stellen voorwerpen;
- b. het gebruik van de gronden en opstallen voor nachtverblijf van al dan niet recreatieve aard.

## Artikel 21 Sport

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen met bijbehorende ondersteunende horeca, uitsluitend met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> *)	Maximale oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> *)	Opmerkingen
Baarleweg	8	Didam	Kleiduivenschietsport	246	283	
Baarleweg	8	Didam	Hondensport	100	115	
Groeneweg	8	Zeddam	Sportvelden	310	415	
Luijnhorststraat	8	Didam	Sportvelden	265	305	
Vincwijweg	1a, 1b	Didam	Sportcentrum met tennisbanen	4.700	5.405	
Vinkwijk	6	Zeddam	Sportvelden	635	730	
Vincwijweg	12	Didam	Sportvelden	1.925	2.213	

\*)De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning

- b. aan huis gebonden beroep indien een bedrijfswoning is toegestaan of het bestaande bedrijf aan huis,  
met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:
- c. erven, terreinen en groenvoorzieningen  
d. ontsluitingen/inritten;  
e. parkeervoorzieningen.

### 21.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';  
b. de oppervlakte van de gebouwen inclusief bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 21.1;  
c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m <sup>3</sup>	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	4	8	-	-
Bedrijfswoning	4,5	9	800	-
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3	6	-	100



Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten	-	15	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10	-	-

- d. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend waar dit op grond van lid 21.4.1 kan worden en wordt toegestaan;
- e. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub c, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan;
- f. in afwijking van het bepaalde van sub c gelden voor de kleiduivenschietsvereniging en de hondensport aan de Baarleweg 8 de volgende afwijkende maatvoeringen:

Adres	Nadere bestemming	Goothoogte	Bouwhoogte	Opmerkingen
Baarleweg 8	Kleiduivenschietsvereniging	4	6	Ter plaatse van de kleiduivenschietsvereniging is één bouwlift toegestaan met een maximale bouwhoogte van 20 m.
Baarleweg 8	Hondensport	-	4,5	De maximale bouwhoogte van de erf- en terreinscheiding bedraagt 1 m.

### 21.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- b. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het houden van zelfstandige, geen relatie met de (nadere) bestemming hebbende, feesten en partijen;
- e. het gebruik van de gronden en opstallen voor nachtverblijf van al dan niet recreatieve aard.

### 21.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 21.4.1 Zelfstandige inwonings situatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.3 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;

- b. de relatie met de bedrijfsvoering op het perceel is aangetoond.

#### 21.4.2 *Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bestemmingsvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

## Artikel22 Sport - Manege

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. manegebedrijf, uitsluitend met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Straat	Nr.	Plaats	Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen (m <sup>2</sup> )*	Opmerkingen
De Bijvanck	4(a)	Beek	Manege en handelsstal voor paarden en pony's	3.530	4.059	
Braamweg	7	Braamt	Manege en daarop afgestemde gastverblijven	2.075	2.386	De oppervlakte die voor de gastenverblijven mag worden gebruikt bedraagt maximaal 150 m <sup>2</sup>
Hartjensstraat	6	Lengel	Manege	1.600	1.840	
Hengelderweg	4	Didam	Manege en stal	3.940	4.531	

\*)De bestaande en maximaal toegestane oppervlakte is inclusief de bijgebouwen bij de bedrijfswoning, doch exclusief de bedrijfswoning

- b. aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis;  
 c. bed and breakfast;  
 d. ondergeschikte horeca als onderdeel van de maximaal toegestane oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> en deze inpandig wordt gerealiseerd;

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen:

- e. voorzieningen behorende bij een manegebedrijf, zoals een stapmolen, longecirkel, één of meer binnenrijbanen en één of meer paardenbakken;  
 f. tuinen, erven en terreinen;  
 g. ontsluitingen/inritten;  
 h. parkeervoorzieningen;  
 i. groenvoorzieningen;  
 j. paden;  
 k. water.

### 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;  
 b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met het bouwvlak;  
 c. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;

- d. de oppervlakte van de gebouwen, inclusief bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals is weergegeven in de tabel van lid 22.1;
- e. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

<b>Functie van een bouwwerk</b>	<b>Goothoogte in m</b>	<b>Bouwhoogte in m</b>	<b>Inhoud in m<sup>3</sup></b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning	4,5	9	800	-
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3	6	-	100
Erf- en terreinafscheidingen	-	2,5	-	-
Licht- en vlaggenmasten	-	10	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak	-	2	-	-

- f. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend waar dit op grond van lid 22.4.1 kan worden en wordt toegestaan;
- g. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub e, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan.

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2. sub e ten behoeve van het oprichten of verhogen van lichtmasten tot een maximale bouwhoogte van 12 m, mits dit geen onevenredige belemmeringen met zich brengt voor de omliggende functies en natuurwaarden.

### 22.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- b. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het houden van zelfstandige, geen relatie met de (nadere) bestemming hebbende,

- feesten en partijen;
- e. het gebruik van de gronden en opstallen voor nachtverblijf van al dan niet recreatieve aard.

## **22.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *22.5.1 Zelfstandige inwoningsituatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwoningsituatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering op het perceel is aangetoond.

### *22.5.2 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.4 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bestemmingsvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

## **22.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

## Artikel 23 Verkeer

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, waarbij het aantal rijstroken niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie'; met de daarbij behorende:
  - c. rotondes;
  - d. in- en uitvoegstroken;
  - e. kunst- en bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals (vee-)tunnels;
  - f. parkeerstroken;
  - g. opstelstroken;
  - h. fiets- en voetpaden;
  - i. bermen;
  - j. bermsloten;
  - k. nutsvoorzieningen;
  - l. groenvoorzieningen;
  - m. overige noodzakelijke en passende voorzieningen, andere bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

### 23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)
Viaducten en soortgelijke kunstwerken	10
Verkeerstekens, palen en masten	20
GSM/UMTS-mast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	bestaand
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6

## **Artikel24 Verkeer - Parkeerterrein**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. parkeren;
- b. busoverstapstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busoverstapstation';
- c. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- d. met de daarbij behorende voorzieningen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

### **24.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busoverstapstation' zijn overkappingen toegestaan waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.600 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een GSM/UMTS-mast toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

## **Artikel 25 Verkeer - Railverkeer**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een spoorweg;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. sein- en reluishuisjes;
- d. met de daarbij behorende voorzieningen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

### **25.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.



## **Artikel26 Water**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
- b. waterhuishouding en verkeer te water;
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- d. extensieve dagrecreatie.

### **26.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## Artikel 27 Wonen

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis;
- c. agrarisch medegebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch medegebruik';
- d. cultureel medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cultureel medegebruik';
- e. voorzieningen en gebouwen ten behoeve van de paardensport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sport' waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- f. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- g. bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de onderstaande tabel bij de woonbestemming ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'. Indien een maximale oppervlakte is aangegeven mag de oppervlakte van de bedrijfsactiviteit niet meer bedragen dan deze maximale oppervlakte. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens buitenopslag ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten toegestaan;

Adres	Nr.	Plaats	Bedrijfsactiviteit	Toegestane oppervlakte bedrijfsactiviteiten in gebouwen in m <sup>2</sup>	Opmerkingen
Doesburgseweg	5	Didam	Zorgboerderij	-	
Doesburgseweg	8a	Didam	Kleinschalig kamperen met dien verstande dat het maximum aantal kampeermiddelen niet meer dan 7 mag bedragen.		Voorzieningen ten behoeve van het kamperen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'
Doetinchemseweg	8	Kilder	Hovenier met kwekerij	150	De toegestane oppervlakte heeft betrekking op het maximaal te gebruiken gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de functie.
Fluunseweg	7	Didam	Computerbedrijf/Kantoor	170	De bedrijfsfunctie wordt uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen op het perceel

Gendringseweg	10	Azewijn	Hovenier	150	De toegestane oppervlakte heeft betrekking op het maximaal te gebruiken gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de functie.
Kloosterstraat	8	Didam	Maalderij	538	
Kloosterstraat	8a	Didam	Kinderdagverblijf	-	Kinderdagverblijf is toegestaan binnen de bestaande bebouwing
Korenweg	5	Didam	Hovenier met kwekerij	100	De toegestane oppervlakte heeft betrekking op het maximaal te gebruiken gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de functie
Loilseweg	3	Didam	Landlevenwinkel met workshopruimte en adviesbureau	100	De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen
Tatelaarweg	5	Didam	Glazenwasser	100	De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen
Tatelaarweg	26	Didam	Advies, bemiddeling, reparatie en ombouw van muziekinstrumenten annex muziekonderwijs	50	De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen
Zeddamseweg	8	Kilder	Landlevenwinkel annex theetuin	200	De landlevenwinkel en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande bijgebouwen

h. zelfstandige inwoningsituatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Bosslagstraat	8	Didam
Greffelkampseweg	32	Didam
Heesweg	4a	Didam

Heuvelwijk	16	Braamt
Holhuizerstraat	13	Didam
Kastanjelaan	24	Stokkum
Koningsweg	19	Didam
Loilseweg	4	Didam
Melderstraat	13	Didam
Nachtegaalslaantje	15	's-Heerenberg
Paltsweg	5	Didam
Passtraat	4	Azewijn
Polmanstraat	10	Beek
Rinkomseweg	6	Kilder
Rinkomseweg	12	Kilder
Van Rouwenoortweg	38	Didam
Zuidermarkweg	1a	Loerbeek

- i. één paardenbak tot een oppervlakte van maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- j. bed and breakfast;
- k. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- l. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie', met de daarbij behorende:
  - m. tuinen;
  - n. erven en terreinen;
  - o. ontsluitingen/inritten.

## 27.2 Bouwregels

### 27.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met het bouwvlak;
- c. binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 27.1, mag uitsluitend één woning met bijbehorende (in pandige) bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning of gedeelte daarvan is toegestaan;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- e. (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 27.1 zijn niet toegestaan;
- f. bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel, zoals weergegeven in lid 27.1 onder h is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 27.5.1 kan worden en wordt toegestaan.

### 27.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- de woning mag uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie;
- de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup> dan wel tot maximaal de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- de goot- en bouwhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt.

### 27.2.3 (Inpandige) bijgebouwen

Voor het bouwen van (inpandige) bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel tot maximaal de bestaande grotere goot- en bouwhoogte;
- indien de bestaande oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup>, is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- agrarisch medegebruik' mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het agrarisch medegebruik(inclusief de bij de woning behorende bijgebouwen) niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>, waarbij het gestelde in sub b van overeenkomstige toepassing is met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch medegebruik een goothoogte is toegestaan van 4,5 m;
- indien de bestaande oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' groter is dan 250 m<sup>2</sup>, is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groot bijgebouw' (Geulecampweg 4) is een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 216 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m toegestaan, onverminderd het bepaalde in sub c;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cultureel medegebruik' is 1 bijgebouw ten behoeve van de bouw van voertuigen voor sociaal culturele activiteiten toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, waarbij het gestelde onder b van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat ten behoeve van cultureel medegebruik een goothoogte van maximaal 4,5 meter is toegestaan;
- bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan gebouwd te worden onverminderd het bepaalde in c, e en f;
- indien reductie of sanering van bijgebouwen heeft plaatsgevonden wordt als bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aangemerkt die oppervlakte die na reductie of sanering op het perceel aanwezig is;
- indien bijgebouwen (inpandig) binnen het hoofdgebouw worden ondergebracht gelden de goot- en bouwhoogte als genoemd in lid 27.2.2 sub c.

### 27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- de maatvoering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)	Toegestane oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	1	-

Overkappingen en pergola's, uitsluitend achter de voorgevel	3	45*
Hooiberg, uitsluitend achter de voorgevel	10	-
GSM/UMTS-mast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	bestaand	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend achter de voorgevel	10	-
Afscheiding van een paardenbak	1,5	-

\*Overkappingen als onderdeel van het dakvlak van de woning of een bijgebouw worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 27.2 onder 27.2.2 sub a ten behoeve van het herbouwen van een woning op een andere locatie dan de bestaande locatie, mits:
  1. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 27.2 sub 27.2.2 onder b en c;
  2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
  3. op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarden bij of krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
  4. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na oplevering/gereedkomen van de nieuwe woning;
  5. de externe veiligheid wordt gewaarborgd;
  6. de woning landschappelijk wordt ingepast;
- b. lid 27.2 onder 27.2.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de woning met de inhoud van de aangrenzende deel, mits het aantal woningen niet toeneemt;
- c. lid 27.2 onder 27.2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen, die voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum van 400 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde in lid 27.2 onder 27.2.3 sub b en i;
- d. lid 27.2 onder 27.2.3 sub d ten behoeve van een eenmalige uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor het agrarisch medegebruik met maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen voor agrarisch medegebruik ten minste 200 m<sup>2</sup> bedraagt en voor zover de oppervlakte van 350 m<sup>2</sup> wordt overschreden de noodzaak hiertoe wordt aangetoond;
- e. lid 27.2 onder 27.2.3 sub h ten behoeve van het oprichten van bijgebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning dan wel binnen een afstand van 3 meter tot (het verlengde van) de voorgevel, mits het bijgebouw zich bevindt op ten minste 25 meter afstand uit de weg;
- f. lid 27.2 onder 27.2.2 sub c ten behoeve van het vergroten van de goothoogte van één der zijden van de woning tot maximaal 6 m;
- g. lid 27.2 onder 27.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mits:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
  2. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan.

### 27.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 27.1 sub h;
- b. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:

1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van het bijgebouw voor sociaal - culturele activiteiten voor:
1. een gebruik in een aaneengesloten periode van langer dan 6 maanden per kalenderjaar;
  2. een gebruik voor het houden van feesten en partijen en andere horeca-gerelateerde activiteiten;
  3. een gebruik als nachtverblijf;
  4. een gebruik dat leidt tot onveilige situaties.

## **27.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *27.5.1 Zelfstandige inwonings situatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, op adressen welke niet zijn genoemd in lid 27.1 sub h, mits aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden.

### *27.5.2 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

## **27.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *27.6.1 Woning splitsing*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. de bestaande woning, dan wel de bestaande woning met de aangrenzende deel (als onderdeel van het hoofdgebouw), een inhoud heeft die meer bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup>, en

- als gevolg van de woningsplitsing twee naar inhoud gelijkwaardige woningen ontstaan, dan wel twee woningen die ruimtelijk of bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid vormen;
- b. er planologisch niet meer dan twee zelfstandige woningen ontstaan;
  - c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt, niet worden beperkt;
  - d. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
  - e. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
  - f. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
  - g. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

#### *27.6.2 Agrarisch medegebruik*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' buiten de gebieden die zijn aangeduid als 'ehs - natuur', 'ehs - verweven' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mits:

- a. aangetoond is dat er sprake is van een agrarische nevenactiviteit in de vorm van het houden van vee met een omvang van tenminste 10 tot maximaal 40 nge. In geval van graasdieren dient er sprake te zijn van tenminste 5 nge;
- b. de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' niet is gelegen binnen een afstand van 50 m. vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden;
- c. de functie van de aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- d. indien de locatie is gelegen binnen het gebied met de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', de wijziging aantoonbaar in overeenstemming dient te zijn met het beleid voor de EHS;
- e. de verwezenlijking en de continuïteit op langere termijn in voldoende mate is aangetoond en verzekerd, eventueel te beoordelen door een door burgemeester en wethouders aan te wijzen agrarisch deskundige;
- f. landschappelijke inpassing conform de opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan is verzekerd.

#### *27.6.3 Algemeen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.



## Artikel28 Wonen - Landhuis

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. per woning een aan huis gebonden beroep of het bestaande bedrijf aan huis;
- c. bed and breakfast
- d. groen,

met daaraan ondergeschikt:

- e. extensieve dagrecreatie,

met de daarbij behorende:

- f. terreinen;
- g. tuinen en erven;
- h. ontsluitingen, inritten, wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water;
- k. maximaal 1 paardenbak per landhuis.

### 28.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
  1. het aantal woningen in het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3;
  2. de inhoud mag niet meer bedragen dan 2.000 m<sup>3</sup>;
  3. de bouwhoogte mag niet minder dan 9 m en niet meer dan 11 m bedragen;
  4. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 30 graden.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen van 6 m;
  2. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maatvoering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)	Toegestane oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	1	-
Verbindende muur	2,5	-
Overkappingen en pergola's, uitsluitend achter de voorgevel	3	45*
Hooiberg, uitsluitend achter de voorgevel	10	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend achter de voorgevel	10	-
Afscheiding van een paardenbak	1,5	-

\*Overkappingen als onderdeel van het dakvlak van de woning of een bijgebouw worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen.

### **28.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- b. het gebruik van gedeelten van de gebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. buitenopslag plaatsvindt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

### **28.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *28.4.1 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

## Artikel 29 Wonen - Woongebouw

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen',  
met de daarbij behorende:
  - c. tuinen;
  - d. erven en terreinen;
  - e. ontsluitingen/inritten.

### 29.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:
  1. indien een bouwvlak is aangegeven dienen de woongebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
  2. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met het bouwvlak;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is uitsluitend het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
  4. de inhoud van een wooneenheid, niet zijnde een wooneenheid aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bestaand woongebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw Luijnhorststraat 16', bedraagt maximaal 400 m<sup>3</sup>, dan wel maximaal de bestaande inhoud tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
  5. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 4,5 m en 9 m;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand woongebouw' geldt dat het bestaande gebouw als woongebouw is toegestaan met dien verstande dat het aantal wooneenheden, inhoud, goot- en bouwhoogte niet mogen worden gewijzigd;
  7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw Luijnhorststraat 16' zijn de wooneenheden toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van het inwerkingtreden van het plan, met dien verstande dat inhoud, goot- en bouwhoogte niet mogen worden gewijzigd.
- b. Voor het bouwen van (in pandige) bijgebouwen bij wooneenheden gelden de volgende regels:
  1. de oppervlakte mag per wooneenheid niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  2. bijgebouwen dienen in pandig in het woongebouw dan wel in één gezamenlijk bijgebouw per woongebouw of per meerdere woongebouwen te worden opgericht;
  3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt;
  4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedragen de goot- en bouwhoogte van een in pandig bijgebouw niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het woongebouw;
  5. indien de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is dan 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid, is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden. Als de bestaande oppervlakte geldt in dat verband de oppervlakte die na reductie of sanering op het perceel aanwezig is.
- c. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.

### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2 onder a sub 6 ten behoeve van het wijzigen van het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw' mits:

- a. het aantal wooneenheden in het woongebouw niet meer bedraagt dan 3;
- b. de inhoud, goot- en bouwhoogte van het gebouw niet worden gewijzigd;
- c. wordt voldaan aan de bouwtechnische vereisten
- d. de oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet toeneemt.

### **29.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van wooneenheden ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- b. het gebruik van (gedeelten van) woongebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- c. het gebruik van (gedeelten van) woongebouwen en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

## **Artikel30 Leiding- Gas**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk hoofdaardgastransportleiding.

### **30.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. op of in de in lid 30.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Leiding – Gas' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte en de bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer dan respectievelijk 10 m<sup>2</sup> en 3 m bedragen.

### **30.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op of in de in lid 30.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, bijvoorbeeld rietbeplanting;
  2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  3. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, drainage, leidingen, met uitzondering van hoofdaardgastransportleidingen) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  4. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  5. diepploegen;
  6. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  7. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  8. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  9. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:
  1. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
  2. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
  3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  5. normaal onderhoud betreffen of worden uitgevoerd t.b.v. de instandhouding van de leiding(en).
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar indien dit niet strijdig is met de belangen van de leidingen.
- d. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in sub a te beslissen, wint het bevoegd gezag tijdig schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden

geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel31 Leiding- Hoogspanningsverbinding**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het transport van elektrische energie en de daarbij behorende bouwwerken;
- b. de aanleg en instandhouding van hoogspanningsleidingen;
- c. installaties ten behoeve van mobiel dataverkeer mits gekoppeld aan de bestaande masten ten behoeve van de bestemming.

### **31.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. op de gronden als bedoeld in lid 31.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van palen en masten ten behoeve van de hoogspanningsleidingen niet meer mag bedragen dan 53 meter, en de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die zijn toegestaan op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn gelegen binnen de gronden als bedoeld in lid 31.1, mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

### **31.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de in lid 31.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemming(en), niet zijnde de bouw van magneetveldgevoelige en magneetveldbeoordelingsplichtige objecten indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende hoogspanningsverbinding en ter zake vooraf eerst advies bij de beheerder is ingewonnen.

### **31.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van bouwwerken als drager van reclame-uitingen.

### **31.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gelegen gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
  4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;

5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
    1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
    2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
    3. op werken of werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en beheer van leidingen.
  - c. De in sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voorzover geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.



## **Artikel32 Leiding- Rioolpersleiding**

### **32.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Rioolpersleiding' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse rioolpersleiding.

### **32.2 Bouwregels**

- a. Op of in de in lid 32.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Leiding - Rioolpersleiding' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd.
- b. De oppervlakte en de bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer dan respectievelijk 10 m<sup>2</sup> en 3 m bedragen.

### **32.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op of in de in lid 32.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, bijvoorbeeld rietbeplanting;
  2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  3. het verrichten van grondroeractiviteiten dieper dan 50 cm;
  4. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  5. diepploegen;
  6. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  7. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  8. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  9. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:
  1. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
  2. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
  3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  5. normaal onderhoud betreffen of worden uitgevoerd t.b.v. de instandhouding van de leiding(en).
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar indien dit niet strijdig is met de belangen van de leidingen.
- d. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in sub a te beslissen, wint het bevoegd gezag tijdig schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel33 Waarde - Archeologie1**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **33.2 Bouwregels**

#### *33.2.1 Algemeen*

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen, waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van vroegtijdig archeologisch inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub 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:
  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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### *33.2.2 Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### *33.2.3 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde onder 33.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van vroegtijdig archeologisch inventariserend veldonderzoek dan wel andere beschikbare informatie is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande fundering wordt benut en de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

### **33.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit vroegtijdig archeologisch inventariserend veldonderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### **33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *33.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *33.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 33.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### *33.4.3 Beoordelingsplicht*

Ten aanzien van de onder 33.4.1 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 op basis van vroegtijdig archeologisch inventariserend veldonderzoek 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 de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien (op advies van een archeologisch deskundige) naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dan wel is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *33.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.4.1 wint zij 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.

### **33.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, 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.

## **Artikel34 Waarde - Archeologie2**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

### **34.2 Bouwregels**

#### *34.2.1 Algemeen*

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel karterend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub 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:
  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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### *34.2.2 Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### *34.2.3 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde onder 34.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel karterend veldonderzoek dan wel andere beschikbare informatie is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt

- benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### **34.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch bureauonderzoek met eventueel karterend veldonderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### **34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *34.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 30 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *34.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 34.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 34.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 34.4.1 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 op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel karterend veldonderzoek, 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 de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien (op advies van een archeologisch deskundige) naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dan wel is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### 34.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.4.1 wint zij 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.

### 34.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, 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.

## **Artikel35 Waarde - ArcheologischeVerwachting 1**

### **35.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' (aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **35.2 Bouwregels**

#### *35.2.1 Algemeen*

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub 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:
  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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### *35.2.2 Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### *35.2.3 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde onder 35.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek dan wel andere beschikbare informatie is aangetoond dat op 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 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of



- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### **35.3 Nadere eisen**

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

### **35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *35.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *35.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 35.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### *35.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 35.4.1 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 op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek 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 de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien (op advies van een archeologisch deskundige) naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dan wel is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *35.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.4.1 wint zij 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.

### **35.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, 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.

## **Artikel36 Waarde - ArcheologischeVerwachting 2**

### **36.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **36.2 Bouwregels**

#### *36.2.1 Algemeen*

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub 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:
  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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### *36.2.2 Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 36.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### *36.2.3 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde onder 36.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch bureauonderzoek dan wel andere beschikbare informatie is aangetoond dat op 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 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### **36.3 Nadere eisen**

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

### **36.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *36.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *36.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 36.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### *36.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 36.4.1 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 op basis van archeologisch bureauonderzoek 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 de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien (op advies van een archeologisch deskundige) naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dan wel is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *36.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 36.4.1 wint zij 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.

### **36.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, 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.

## **Artikel37 Waarde - ArcheologischeVerwachting 3**

### **37.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **37.2 Bouwregels**

#### *37.2.1 Algemeen*

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub 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:
  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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### *37.2.2 Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 37.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### *37.2.3 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde onder 37.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek dan wel andere beschikbare informatie is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### **37.3 Nadere eisen**

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

### **37.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *37.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *37.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 37.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### *37.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 37.4.1 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 op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek 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 de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien (op advies van een archeologisch deskundige) naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dan wel is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *37.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 37.4.1 wint zij 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.

### **37.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, 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.



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 38 Anti-dubbeltelbepaling**

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 39 Algemene bouwregels

### Bouwen langs wegen en water

- a. Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:

1. artikel 23 (Verkeer) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

Soort weg	Afstanden waarbinnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd*
Snelwegen met gescheiden rijstroken, op- en afritten en bermen	100 m
Doorgaande gebiedsontsluitingswegen met bijbehorende parkeerstroken. Opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten	30 m
Lokale stroomwegen met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten	20 m
Fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten	10 m

\*de genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten vanuit de as van de weg.

2. artikel 25 (Verkeer – Railverkeer) binnen een afstand van 30 m, loodrecht gemeten uit de buitenste spoorstaaf;
  3. artikel 26 (Water) binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet worden gebouwd.
- b. Indien de afstand van de bestaande bebouwing tot aan de onder 39.a bedoelde gronden minder bedraagt dan aldaar is aangegeven, is de bestaande afstand eveneens toegestaan.
- c. Het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a.1 ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.
- d. Het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a.3 ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

## **Artikel40 Algemene gebruiksregels**

### **40.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met deze regels wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van seksbedrijven;
- b. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van een evenement voor zover dat evenement, inclusief opbouw- en afbraakperiode, langer duurt dan 5 dagen en/of voor zover dat evenement leidt tot een wezenlijke inbreuk op de bestemming en uitgezonderd die evenementen waarvoor ingevolge artikel 42 sub c bij omgevingsvergunning is afgeweken van deze planregels;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van lawaaisporten, tenzij die sporten als onderdeel zijn aan te merken van het, op grond van deze regels toegestane gebruik.

### **40.2 Uitzondering strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik met deze regels wordt in ieder geval niet gerekend het gebruik van (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van sociaal culturele activiteiten voor zover:

- a. dat gebruik plaatsvindt in een aaneengesloten periode niet langer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- b. geen bouwkundige voorzieningen ten behoeve van dit gebruik worden getroffen;
- c. dat gebruik niet betreft het houden van feesten en partijen en andere horeca-gerelateerde activiteiten;
- d. dat gebruik niet gericht is op het bieden van nachtverblijf;
- e. dat gebruik niet leidt tot buitenopslag;
- f. parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- g. dat gebruik niet leidt tot een blijvende ongeschiktheid van het meest doelmatige gebruik van het gebouw;
- h. dat gebruik niet leidt tot onveilige situaties.

## **Artikel 41 Algemene aanduidingsregels**

### **41.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.
- b. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de andere, expliciet aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd.

### **41.2 Milieuzone - waterwingebied**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de gronden mede bestemd voor een waterwingebied en daarbij behorende voorzieningen.
- b. In afwijking van hetgeen is bepaald in de regels met betrekking tot het bouwen mogen op deze gronden, zoals bedoeld in sub a, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de functies genoemd in sub a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van palen, masten en technische installaties mag niet meer bedragen dan 10 m;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

### **41.3 Milieuzone - windturbine**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - windturbine' worden de op die gronden voorkomende (bedrijfs)woningen, op de percelen Netterdseweg 2 en Meilandsedijk 4, tevens aangemerkt als participantenwoning behorende bij de bestemming 'Bedrijf - Windturbine'.

### **41.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

#### *41.4.1 Aanduidingsomschrijving*

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.
- b. Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:  
$$H = X/n + c \cdot z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

n = de ruwheidcoëfficiënt volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa:

  - 140 voor open gebied;
  - 75 voor een ruw gebied;
  - 50 voor een gesloten gebied.

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z = de askophoogte van de molen. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>	<b>Askophoogte</b>
Bovendorpsstraat 14	Zeddam	30,0 m
Kloosterstraat 8	Loil	28,0 m
Molenberg 9	Stokkum	21,2 m
Molenhoek 16a	Didam	27,4 m
Vinkwijkseweg 15	Zeddam	23,5 m
Zeddamseweg 8	Braamt	24,3 m

- c. Bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

#### *41.4.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 41.4.1, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de bestemmingen bepaalde, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

#### *41.4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

##### *41.4.3.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- b. het ophogen van gronden.

##### *41.4.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 41.4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

##### *41.4.3.3 Toelaatbaarheid werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden*

Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 41.4.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de windvang van de molen en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element ontstaat of kan ontstaan.

## **41.5 Veiligheidszone- lpg**

### *41.5.1 Aanduidingsomschrijving*

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan.

### *41.5.2 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' indien de lpg-installatie wordt verwijderd.

## **41.6 Veiligheidszone- bevi**

### *41.6.1 Aanduidingsomschrijving*

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan.

### *41.6.2 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' indien de bevi – inrichting wordt verwijderd.

## **41.7 Veiligheidszone- schietbaan**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - schietbaan' is menselijk verblijf of menselijke activiteit niet toegestaan gedurende het in bedrijf zijn van de schietbaan.

## **41.8 Geluidszone - industrie**

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – industrie' nieuwe geluidsgevoelige functies te realiseren, tenzij uit akoestisch rapport blijkt dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de geluidsnormen op grond van de Wet geluidhinder

## **41.9 Waarden**

### *41.9.1 Aanduidingsomschrijving*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'beslotenheid' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de beslotenheid van het landschap en de aanwezige houtopstanden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals geomorfologische,

bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden.

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan realisering van EHS in de weg staan.

#### 41.9.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in onderstaand schema opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Schema omgevingsvergunningen

Aanduidingen	werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden						
	1	2	3	4	5	6	7
beslotenheid	x	-	x	x	-	-	-
natuur- en landschapswaarden	x	x	x	-	x	x	x
openheid	-	x	x	x	-	-	-
reliëf	-	x	x	-	x	x	-
ehs - ecologische verbindingzone	x	-	-	-	x	x	-

x = omgevingsvergunning vereist

- = geen omgevingsvergunning vereist

#### Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

1. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben, tenzij al een kapvergunning nodig is op basis van de Bomenverordening en/of Algemene plaatselijke verordening, alsmede indien de Boswet van toepassing is;
  2. egaliseren, ophogen, afgraven van gronden;
  3. bebossen en beplanten met houtopstanden alsmede de aanleg van boomkwekerijen en sierteelt;
  4. de aanleg van nieuwe landschapselementen buiten agrarische bouwvlakken niet zijnde erfbeplanting;
  5. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
  6. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  7. aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen (> 200 m<sup>2</sup>) en andere verhardingen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan

worden gekomen.

- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in sub a is vereist voor:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud;
  2. erfbepanting en landschapselementen voor zover gerealiseerd ten behoeve van functieverandering of nevenactiviteiten;
  3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke op het moment van het inwerking treden van het plan legaal in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

#### **41.10 Ehs - natuur**

Ter plaatse van de aanduiding 'ehs- natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

#### **41.11 Ehs - verweven**

Ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verweven' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.

Bij de ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van de EHS en dienen de kernkwaliteiten zo mogelijk verder te worden ontwikkeld.

#### **41.12 Waardevol landschap**

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.



## Artikel42 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke (kern-)kwaliteiten, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van deze planregels:

- a. indien er afwijkingen zijn ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen welke noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- b. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Deze afwijking geldt niet voor maten met betrekking tot:
  1. de inhoud van wooneenheden;
  2. de oppervlakte van bijgebouwen;
  3. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingen: 'Bedrijf', 'Bedrijf - Energiepark', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Sport' en 'Sport - Manege';
  4. de ashoogte, tiphoogte en rotordiameter van windturbines;
- c. voor een gebruik van een terrein als evenemententerrein voor meerdaagse evenementen, tot een maximum van 3 evenementen per jaar, voor ten hoogste 15 dagen per evenement, inclusief opbouw- en afbraakperiode, mits het evenement niet leidt een onomkeerbare inbreuk op de bestemming dan wel de aan deze bestemming verbonden waarden, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde (al dan niet ondergrondse) bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk- regelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten van motorbrandstoffen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud, voor zover boven peil, niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen.

## Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

### 43.1 Wijzigingen ten behoeve van agrarische bedrijven in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden

#### 43.1.1 Verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak, **geen betrekking hebbende op gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied'** mits:

- a. In geval het een (gedeeltelijk) intensieve veehouderij betreft:
  1. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 lid 3.4 sub b of artikel 5 lid 5.4 sub b;
  2. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
  3. het bouwvlak als gevolg van de wijziging niet (gedeeltelijk) binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of 'waardevol landschap' komt te liggen;
  4. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;
  5. er geen sprake is van vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak ten behoeve van een bestaande (gedeeltelijk) intensieve veehouderij gelegen in gebied 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
  6. de oppervlakte van (het gedeelte van) het bouwvlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na vergroting maximaal 1 ha bedraagt indien sprake van een intensieve veehouderij, gelegen in een gebied dat niet is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  7. de oppervlakte van (het gedeelte van) het bouwvlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na vergroting maximaal 1,5 ha bedraagt indien sprake van een intensieve veehouderij, gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone = landbouwontwikkelingsgebied';
  8. de oppervlakte van het bouwvlak waar een intensieve veehouderij is gevestigd niet groter wordt dan 1,5 ha dan wel indien de oppervlakte van het bouwvlak ten tijde van het inwerkingtreden van het plan meer bedraagt dan 1,2 ha, die oppervlakte met ten hoogste 25% wordt vergroot;
  9. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen het gebied aangeduid als 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
  10. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  11. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden;
  12. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
  13. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan de kwaliteitseisen als opgenomen in bijlage 4 van deze regels voor zover het betreft een intensieve veehouderij gelegen binnen het gebied 'reconstructiewetzone = landbouwontwikkelingsgebied';
  14. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan voor zover gelegen buiten het gebied 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
- b. In geval het geen intensieve veehouderij betreft:
  1. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50%

- van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
2. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;
  3. de oppervlakte van het bouwvlak binnen het gebied met de gebiedsaanduiding 'grondgebonden landbouw' met niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak wordt vergroot, waarbij de oppervlakte niet groter wordt dan 2 ha;
  4. de oppervlakte van het bouwvlak buiten het gebied met de gebiedsaanduiding 'grondgebonden landbouw' niet groter wordt dan 1,5 ha dan wel indien de oppervlakte van het bouwvlak ten tijde van het inwerkingtreden van het plan meer bedraagt dan 1,2 ha, die oppervlakte met ten hoogste 25% wordt vergroot;
  5. vergroting van het bouwvlak niet mogelijk is voor zover het een (glas-)tuinbouwbedrijf of boomkwekerij betreft;
  6. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast;
  7. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen het gebied aangeduid als 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
  8. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  9. omliggende functies door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
  10. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

#### 43.1.2 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Broekgebieden (vervallen)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij binnen de gronden die op de Kaart Landbouwwontwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Broekgebieden = nieuwvestiging toegestaan', met dien verstande dat voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt nieuw agrarisch bouwvlak opgenomen op de verbeelding waarbij geldt dat:
  1. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot naastgelegen bestaande erven bedraagt minimaal 250 m;
  2. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
  3. de afstand van het agrarisch bouwvlak tot de openbare weg bedraagt maximaal 20 m;
  4. de vorm van het bouwvlak is rechthoekig met een verhouding van minimaal 1:1,5 en maximaal 1:3;
- b. de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd in het gebied tussen openbare weg en de overige bebouwing binnen het bouwvlak, en de woning akoestisch gezien, voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, de externe veiligheid wordt gewaarborgd en de bouw van de woning niet is toegestaan voor zover als gevolg van de nieuwvestiging de woning binnen de indicatieve magneetveld zone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat de nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone;
- c. de intensieve veehouderij betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. er is aangetoond dat er geen vrijgekomen agrarisch bouwvlak beschikbaar is, waar vestiging van de intensieve veehouderij mogelijk is;
- e. er is aangetoond dat vestiging geheel of overwegend binnen de gronden die op de Kaart Landbouwwontwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Linten = Broekgebieden' en 'Linten = Oeroude IJsselstromen' redelijkerwijs niet mogelijk is;
- f. er is een landschappelijk inpassingsplan op grond waarvan de landschappelijke inpassing van de intensieve veehouderij overeenkomstig de kwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 4 bij dit plan, wordt gewaarborgd;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waartoe in ieder geval onderzoek dient te zijn verricht naar flora en fauna en voorts uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden worden

- geschaad;
- h: een watertoets heeft uitgewezen dat de nieuwvestiging geen onevenredig negatief effect heeft op de waterhuishouding in het betreffende gebied; dan wel door het stellen van voorwaarden hier voldoende aan tegemoet kan worden gekomen;
- i: er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden; waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur, geluid en luchtkwaliteit.

#### 43.1.3 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Oeroude IJsselstromen (vervallen)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij binnen de gronden die op de Kaart Landbouwonwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Oeroude IJsselstromen = nieuwvestiging toegestaan'; met dien verstande dat voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a: er wordt nieuw agrarisch bouwvlak opgenomen op de verbeelding waarbij geldt dat:
  - 1: de afstand van het nieuwe bouwvlak tot naastgelegen bestaande erven bedraagt minimaal 250 m;
  - 2: de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
  - 3: de vorm van het bouwvlak is vierkant of rechthoekig met een verhouding van minimaal 1,5:1 en maximaal 1:1,5;
- b: de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd in het gebied tussen openbare weg en de overige bebouwing binnen het bouwvlak; en de woning akoestisch gezien; voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder; de externe veiligheid wordt gewaarborgd en de bouw van de woning niet is toegestaan voor zover als gevolg van de nieuwvestiging de woning binnen de indicatieve magneetveld zone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat de nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone;
- c: de intensieve veehouderij betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d: er is aangetoond dat er geen vrijgekomen agrarisch bouwvlak beschikbaar is; waar vestiging van de intensieve veehouderij mogelijk is;
- e: er is aangetoond dat vestiging geheel of overwegend binnen de gronden die op de Kaart Landbouwonwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Linten = Broekgebieden' en 'Linten = Oude IJsselstromen' redelijkerwijs niet mogelijk is;
- f: er is een landschappelijk inpassingsplan op grond waarvan de landschappelijke inpassing van de intensieve veehouderij overeenkomstig de kwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 4 bij dit plan; wordt gewaarborgd;
- g: er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden; waartoe in ieder geval onderzoek dient te zijn verricht naar flora en fauna en voorts uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden worden geschaad;
- h: een watertoets heeft uitgewezen dat de nieuwvestiging geen onevenredig negatief effect heeft op de waterhuishouding in het betreffende gebied; dan wel door het stellen van voorwaarden hier voldoende aan tegemoet kan worden gekomen;
- i: er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden; waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur, geluid en luchtkwaliteit.

#### 43.1.4 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Linten - Broekgebieden (vervallen)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij (geheel of overwegend) binnen de gronden die op de Kaart Landbouwonwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Linten = Broekgebieden'; met dien verstande dat voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a: er wordt een nieuw agrarisch bouwvlak opgenomen op de verbeelding waarbij geldt dat:
  - 1: het nieuwe agrarisch bouwvlak voor ten minste 50% is gelegen binnen de gronden die op de Kaart Landbouwonwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Linten = Broekgebieden'; en met dien verstande dat overschrijding

- van deze gebiedsaanduiding niet mogelijk is voor zover gelegen in de gebieden aangeduid als 'Bedrijventerrein steenfabriek met zoekgebied uitbreiding', 'Compensatiegebied LOG' en Zoekgebied en milieuzone regionaal bedrijventerrein en energiepark';
2. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
  3. de vorm van het bouwvlak is rechthoekig met een verhouding van minimaal 1:1,5 en maximaal 1:3;
- b. de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd in het gebied tussen openbare weg en de overige bebouwing binnen het bouwvlak, en de woning akoestisch gezien, voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, de externe veiligheid wordt gewaarborgd en de bouw van de woning niet is toegestaan voor zover als gevolg van de nieuwvestiging de woning binnen de indicatieve magneetveld zone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat de nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone;
  - c. de intensieve veehouderij betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - d. er is aangetoond dat er geen vrijgekomen agrarisch bouwvlak beschikbaar is, waar vestiging van de intensieve veehouderij mogelijk is;
  - e. er is een landschappelijk inpassingsplan op grond waarvan de landschappelijke inpassing van de intensieve veehouderij overeenkomstig de kwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 4 bij dit plan, wordt gewaarborgd;
  - f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waartoe in ieder geval onderzoek dient te zijn verricht naar flora en fauna en voorts uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden worden geschaad;
  - g. een watertoets heeft uitgewezen dat de nieuwvestiging geen onevenredig negatief effect heeft op de waterhuishouding in het betreffende gebied, dan wel door het stellen van voorwaarden hier voldoende aan tegemoet kan worden gekomen;
  - h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur, geluid en luchtkwaliteit.

#### 43.1.5 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Linten - Oeroude IJsselstromen (vervallen)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij (geheel of overwegend) binnen de gronden die op de Kaart Landbouwwontwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Linten = Oeroude IJsselstromen', met dien verstande dat voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt een nieuw agrarisch bouwvlak opgenomen op de verbeelding waarbij geldt dat:
  1. het nieuwe agrarisch bouwvlak voor ten minste 50% is gelegen binnen de gronden die op de Kaart Landbouwwontwikkelingsgebied Azewijn zoals opgenomen in bijlage 3 zijn aangegeven met 'Linten = Oeroude IJsselstromen', en met dien verstande dat overschrijding van de linten niet mogelijk is voor zover gelegen in de gebieden aangeduid als 'Compensatiegebied LOG';
  2. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
  3. de vorm van het bouwvlak is vierkant of rechthoekig met een verhouding van minimaal 1,5:1 en maximaal 1:1,5, dan wel met een verhouding van minimaal 2:1 en maximaal 1:2 langs de wegen N335 en N816;
- b. de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd in het gebied tussen openbare weg en de overige bebouwing binnen het bouwvlak, en de woning akoestisch gezien, voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, de externe veiligheid wordt gewaarborgd en de bouw van de woning niet is toegestaan voor zover als gevolg van de nieuwvestiging de woning binnen de indicatieve magneetveld zone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat de nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone;
- c. de intensieve veehouderij betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. er is aangetoond dat er geen vrijgekomen agrarisch bouwvlak beschikbaar is, waar vestiging van de intensieve veehouderij mogelijk is;
- e. er is een landschappelijk inpassingsplan op grond waarvan de landschappelijke inpassing van de intensieve veehouderij overeenkomstig de kwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 4 bij dit plan, wordt gewaarborgd;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en

waarden; waartoe in ieder geval onderzoek dient te zijn verricht naar flora en fauna en voorts uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden worden geschaad;

- g. een watertoets heeft uitgewezen dat de nieuwvestiging geen onevenredig negatief effect heeft op de waterhuishouding in het betreffende gebied; dan wel door het stellen van voorwaarden hier voldoende aan tegemoet kan worden gekomen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden; waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur, geluid en luchtkwaliteit.

### **43.2 Wijziging naar wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' conform de navolgende subleden van dit artikel.

- Agrarisch
- Agrarisch – Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Maatschappelijk

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. er dient ten minste 1 bedrijfswoning aanwezig te zijn;
- b. de agrarische activiteiten dan wel bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse dienen te zijn beëindigd;
- c. aangegeven dient te worden dat voor zover van toepassing tot intrekking van de milieurechten kan worden overgegaan;
- d. het aantal woningen mag niet toenemen;
- e. omliggende functies worden door de wijziging niet belemmerd.

### **43.3 Functieverandering naar wonen**

#### *43.3.1 Algemene voorwaarden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het kader van functieverandering naar wonen de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' conform de navolgende subleden van dit artikel.

- Agrarisch
- Agrarisch – Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Maatschappelijk
- Recreatie - Dagrecreatie
- Recreatie - Verblijfsrecreatie
- Sport - Manege
- Wonen

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd;
- b. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een

- aanwezige deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m<sup>2</sup> aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m<sup>2</sup> wanneer deze in het kader van functieverandering kan en wordt gesloopt;
- c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  - d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
  - e. functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
  - f. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
  - g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
  - h. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  - i. het aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan zes per perceel, met dien verstande dat een vrijstaande woning geldt voor twee wooneenheden;
  - j. het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee;
  - k. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
  - l. een watertoets dient te worden uitgevoerd;
  - m. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering;
  - n. functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden;
  - o. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
  - p. er dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen/wooneenheden;
  - q. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

#### 43.3.2 Wooneenheden in een deel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft het in gebruik nemen van de deel ten behoeve van maximaal drie wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. de oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet toeneemt.

#### 43.3.3 Vrijstaande woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo) met ten minste 750 m<sup>2</sup> per nieuw te bouwen woning dient te zijn gereduceerd, waarbij tevens meegerekend 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen die bij recht bij een woning is toegestaan;
- c. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning(en) inclusief het recht op bijgebouwen geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft

- behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- d. de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 4,5 m en 9 m en een maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup>;
  - e. ten behoeve van de bestaande woning én de nieuwe woning(en) in plaats van nieuwbouw van bijgebouwen per woning maximaal twee bestaande bijgebouwen behouden mogen blijven, mits in dat geval geen van beide bijgebouwen de maximale toegestane oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> overschrijdt;
  - f. de woning is gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf dan wel maximaal 25 m buiten het erf, doch mits wordt voldaan aan de richtlijnen inzake beeldkwaliteit en de locatie niet is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven'.

#### *43.3.4 Hergebruik bestaande gebouwen ten behoeve van wooneenheden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde bestaande gebouwen te kunnen hergebruiken voor wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. het aantal wooneenheden per gebouw niet meer bedraagt dan drie;
- c. maximaal twee gebouwen worden hergebruikt ten behoeve van de oprichting van één wooneenheid of meerdere wooneenheden;
- d. de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen;
- e. de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie, inclusief het recht op bijgebouwen, niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

#### *43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van nieuwe woongebouwen met meerdere wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. maximaal twee nieuwe woongebouwen worden opgericht waarvan de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- c. het gebouw of de gebouwen zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf en mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen;
- d. het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie;
- e. de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m<sup>3</sup>;
- f. de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen;
- g. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

#### *43.3.6 Bestaande gebouwen hergebruiken voor wooneenheden in combinatie met een nieuw woongebouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde een bestaand gebouw te kunnen hergebruiken voor wooneenheden in combinatie met de oprichting van een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. voor zover het betreft hergebruik van een bestaand gebouw ten behoeve van één of meerdere wooneenheden wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in sublid 43.3.4;



- c. voor zover het betreft de oprichting van een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in sublid 43.3.5;
- d. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie.

#### *43.3.7 Bestaande monumentale gebouwen hergebruiken voor wooneenheden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde medewerking te verlenen aan hergebruik van monumentale gebouwen voor bewoning met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. maximaal twee gebouwen worden hergebruikt ten behoeve van de oprichting van één wooneenheid of meerdere wooneenheden;
- c. het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan drie per gebouw;
- d. de oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet toeneemt.

#### *43.3.8 Mengvormen genoemde categorieën van functieverandering naar wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten einde medewerking te verlenen aan mengvormen van de subleden 43.3.2 tot en met 43.3.7 met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. in geval van functieverandering naar een vrijstaande woning met in acht name van de daarvoor noodzakelijke sloopreductie, inclusief het recht op bijgebouwen, nog ten minste 400 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen resteert om voor een andere categorie functieverandering in aanmerking te komen en deze resterende oppervlakte in de nieuwe situatie met ten minste 50% wordt gereduceerd, tenzij het betreft het in gebruik nemen van een deel ten behoeve van meerdere wooneenheden of hergebruik van monumentale gebouwen ten behoeve van bewoning;
- c. wordt voldaan aan de voorwaarden die bij de betreffende categorie van toepassing zijn.

### **43.4 Functieverandering naar werken**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemmingen:

- Agrarisch
- Agrarisch – Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden
- Wonen

te wijzigen om de functies die zijn genoemd in sub b te realiseren in de gebieden genoemd in sub c. Daarbij mag de oppervlakte van de functies niet meer bedragen dan aangegeven in sub c, tenzij sprake is van een agrarisch bouwvlak waarbij ten minste 50% wordt gesloopt en één bestaand gebouw voor de functie in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is dan volgens sub c is toegestaan. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. door hergebruik van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en gevoelige functies in de omliggende omgeving niet belemmerd;
2. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m<sup>2</sup> wanneer deze in het kader van functieverandering kan worden en wordt gesloopt;
3. indien sprake is van de bestemming 'Wonen' mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> worden gebruikt ten behoeve van een nieuwe werkfunctie;
4. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
5. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
6. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en

- natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
7. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  8. functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit, waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
  9. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
  10. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering;
  11. de bedrijfsfunctie(s) in de bestaande bedrijfsbebouwing wordt uitgeoefend met dien verstande dat de oppervlakte en in de inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot;
  12. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven, vervoersbedrijven of zelfstandige horeca. Hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen;
  13. buitenopslag is niet toegestaan;
  14. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen en streekeigen producten;
  15. de bedrijvigheid heeft een maximale hinderafstand van 30 m overeenkomstig de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, tenzij sprake is van gebiedsgebonden functie als genoemd in bijlage 1 van deze regels;
  16. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
  17. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
  18. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.
- b. De functies die gerealiseerd mogen worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn genoemd in tabel 1 en uitgewerkt in bijlage 1 'Indicatieve bedrijvenlijst'. Indien functies naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met deze functies, zijn ook deze functies toegestaan.
- c. In tabel 1 is de maximale omvang van de functie per gebied aangegeven:

**Tabel 1**

Aanduiding	Dagrecreatie, verblijfsrecreatie, zorg en functies die het recreatief routenetwerk versterken	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies	Verevening

'ehs - natuur'	500 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	-	-	-	50% oppervlakte reductie van de bebouwing, realisatie van nieuwe natuur met een oppervlak van ten minste de gereduceerde m <sup>2</sup> bebouwing en landschappelijke inpassing *
'ehs - verbindingszone' en 'ehs - verweven'	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	500 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	50% oppervlakte reductie van de bebouwing, realisatie van nieuwe natuur met een oppervlak van ten minste de gereduceerde m <sup>2</sup> bebouwing en landschappelijke inpassing *
'waardevol landschap'	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	500 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	50% oppervlaktereductie van de bebouwing en landschappelijke inpassing*
'reconstructie wetzone - landbouwwontwikkelingsgebied'	-	-	-	-	-
'grondgebond en landbouw'	750 m <sup>2</sup> *** (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> *** (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> *** (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	500 m <sup>2</sup> *** (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	50% oppervlaktereductie van de bebouwing en landschappelijke inpassing*
'overige gronden'	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> ** (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	750 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	500 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> bij een woonbestemming)	50% oppervlaktereductie van de bebouwing en landschappelijke inpassing*

\* indien sprake is van monumentale gebouwen en deze in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie, dan wordt de vereveningsbijdrage gevormd door de instandhouding van deze gebouwen. In dat geval is tevens een oppervlakte toegestaan ter grootte van de omvang van deze gebouwen.

\*\* geen verevening noodzakelijk. Alle gebouwen kunnen worden omgezet naar de bedrijfsfunctie indien sprake is van een agrarisch bouwvlak. Indien reeds sprake is van een woonbestemming dan moet verevening plaatsvinden met 50%, aangezien in dat geval een kwalitatief mindere situatie ontstaat.

\*\*\* voor alle omzettingen geldt een zware motiveringsplicht ten aanzien van het voorkomen van het opwerpen van belemmeringen voor de landbouw die het primaat heeft in het gebied.

### **43.5 Wijziging naar natuur**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden welke zijn aangeduid met 'ehs – ecologische verbindingszone' en 'ehs – verweven' naar de bestemming Natuur, mits:

- a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de invulling in overeenstemming is met het beleid voor de EHS en het landschapsbeleid van de gemeente;
- c. de omzetting betrekking heeft op een gebied van ten minste 2 ha;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

## **Artikel44 Algemene procedureregels**

Bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde in de regels van dit plan is de navolgende voorbereidingsprocedure van toepassing:

- a. voorafgaand aan de terinzagelegging maken burgemeester en wethouders het voornemen om nadere eisen te stellen in een huis-aan-huisblad dat in de gemeente wordt verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in dat belanghebbenden schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kunnen brengen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit omtrent het stellen van nadere eisen met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van een zienswijze in kennis van hun besluit.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 45 Overgangsrecht

#### 45.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 45.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel46 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied'.