

# Bestemmingsplan

## Buitengebied, inclusief vijfde herziening

Vastgesteld

NL.IMRO.1955.bplgbgalgcec3-va01



## 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.bplgbqalqmontferl-va01<sup>3</sup> met de bijbehorende regels en bijlagen **en de daarin met de GML-bestanden:**
  1. NL.IMRO.1955.bplgbqalqgherz01-va01
  2. NL.IMRO.1955.bplgbqalqgherz02-va01
  3. NL.IMRO.1955.bplgbqalqgherz03-va01
  4. NL.IMRO.1955.bplgbqalqgfacetzon-va01
  5. NL.IMRO.1955.bplgbqalqgherz04-va01
  6. NL.IMRO.1955.bplgbqalqgherzwore-va01
  7. NL.IMRO.1955.bplgbqalqgherz05-va01**vervatte wijzigingen;**
- 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 architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- ga. afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:  
**een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;**
- 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;

**na. bedrijf:**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroep aan huis daaronder niet begrepen;

**nb. bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- 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. Hieronder wordt wel tevens verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang;

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 het terrein noodzakelijk is;

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) één persoon (of twee indien er sprake is van een zelfstandige inwoningsituatie), wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het 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;

ra. beroep aan huis:

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, of een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook.

s. bestand:

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;

wa. biovergisting:

het vergisten van maximaal 35 ton dierlijke mest per dag, al dan niet in combinatie met andere organische stoffen, waardoor biogas ontstaat waarbij sprake is van dierlijke meststof als restproduct;

- x. bijgebouw:  
een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij de (bedrijfs)woning of wooneenheid behorend vrijstaand of aangegebouwd 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. Een bijgebouw kan tevens inpandig zijn;
- 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 ingevolge 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;  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 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 (dat wil zeggen tussen zonsopkomst en zonsondergang, of, indien zonsondergang vóór 20.00 uur optreedt, tot 20.00 uur) 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 **buiten** 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. **Onder detailhandel wordt tevens verstaan verkoop via het internet, waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten in de vorm van een showroom en/of een afhaalpunt voor consumenten.**

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 boselementen. 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 **(overige) bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals picknicktafels en informatieborden en voorzieningen zoals fiets- en voetpaden, vissteigers en kanostoepen;** waarbij de recreatieve vorm geen specifiek bestag legt op de ruimte **(niet zijnde paardenbakken);**

ar. functieverandering:

het veranderen van de functie van gebouwen op een perceel, **waarbij een nieuwe functie wordt gerealiseerd,** 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, **niet zijnde een overkapping als bedoeld onder sub bt;**

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;

ata.gelders natuurnetwerk (GNN):  
samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang;

atb.groene ontwikkelingszone (GO):  
zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden;

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;

aua. grondgebonden (veehouderij)bedrijf:  
agrarisch bedrijf zonder intensieve veehouderijtak dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken.

aub. grondgebonden veehouderijtak:  
onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 procent zelf te kunnen voeren;

auc. grondgebruiksplan:  
plan waarin de ondernemer informatie biedt over de grondgebondenheid van het veehouderijbedrijf of de veehouderijtak;

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.hooiберг (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 met bijbehorende voorzieningen, 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;

aya. huishouden:

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

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 een 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;

een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebracht bijgebouw (met uitzondering van de zolderruimten boven de woonruimte), waaronder tevens wordt begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woonruimte toegankelijk is;

be. intensieve veehouderij / (intensieve veehouderijtak):

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderijtak) 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;

bia. kernkwaliteiten:

de kwaliteiten van het waardevol landschap en de EHS; het Gelders natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone zoals beschreven in de bijlage 5 van deze regels;

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;

bja. kleinschalig ondersteunende horeca:

Het verstrekken van consumpties in een niet daarvoor bestemde en niet daarvoor ingerichte ruimte, een en ander uitsluitend ter ondersteuning van (en naar aard, omvang en tijdsduur ondergeschikt aan) de dagrecreatieve nevenactiviteiten die op de locatie planologisch zijn toegestaan, en welk gebruik geen ruimtelijke impact heeft en waarvoor geen specifieke bouwkundige voorzieningen behoeven te worden getroffen die verder gaan dan hierop van toepassing zijnde regelgeving;

bjb. kwekerij:

een agrarisch bedrijf gericht op het telen van bomen, heesters en/of struiken;

bjc. landhuis:

hoofdgebouw op een landgoed waarin meerdere woningen kunnen worden ondergebracht;

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;

**bn.** mini-windturbine:

een (naar omvang en vermogen) kleine windturbine met een horizontale of verticale rotoras, die is gemonteerd op een gebouw en die wordt gebruikt voor kleinschalige opwekking en levering van elektriciteit achter de meter of aan een accu ten behoeve van eigen gebruik, met een maximaal vermogensbereik van 6 kW;

**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 in dit bestemmingsplan wordt weergegeven, een en ander overeenkomstig bijlage 10 bij de regels van dit plan;

**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;

activiteit die wordt uitgeoefend naast de hoofdfunctie en daaraan qua aard en omvang ondergeschikt is;

een bedrijfsmatige of beroepsmatige activiteit die uit oogpunt van inkomenswerving wordt uitgeoefend naast de hoofdfunctie op een bouw- of bestemmingsvlak en daaraan in ruimtelijk, en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is;

**bqa.** niet-grondgebonden veehouderij(bedrijf):

een veehouderij(bedrijf) waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet-grondgebonden veehouderijtak(ken), dan wel een veehouderijbedrijf met een intensieve veehouderij(tak);

**bqb.** niet-grondgebonden veehouderijtak:

onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over onvoldoende cultuurgrond om de dieren op het eigen bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen voor meer dan 50% van het benodigde voer te voorzien, dan wel een intensieve veehouderijtak;

**br.** nutsvoorzieningen:

bouwwerken en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

**bra.** omschakeling:

de overgang van een grondgebonden veehouderij naar een niet-grondgebonden veehouderij dan wel een intensieve veehouderijtak.

**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.

**bs.** ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van de op grond van dit plan toegestane of toe te stane nevenactiviteit een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren

bt. overdekt terras/overkapping:

een dak op "poten" palen (of daarmee vergelijkbare constructiedelen) 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 dak of 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. Ook een niet door palen (of vergelijkbaar constructiedeel) ondersteunde doortrekking van het dak/dakvlak buiten de buitenwerkse gevelvlakken wordt als zodanig aangemerkt.

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 de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

2. in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

1a. voor de locatie van de woningen zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels 60 cm boven de kruin van de weg;

2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld. Hierbij dient te worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel;

3. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

bwa. perceel:

een bij het Kadaster geregistreerd stuk grond;

bx. permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**bx.a. plattelandswoning:**

een woning als bedoeld in artikel 1.1a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**bx.b. poel:**

een al dan niet gegraven klein, stilstaand (ondiep) oppervlaktewater van natuurlijk materiaal in een meestal afgesloten laagte die gevoed wordt door kwel, regen, grondwater of water van het omringende land en natuur- en landschapswaarde heeft;

**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 bedrijfsvorm, 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 of een ander gebruik van niet-recreatieve aard 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 elk 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 afs 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 een zelfde persoon, gezin of andere groep van mensen;  
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, 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 hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning of een ander gebruik van niet-recreatieve aard door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- 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, regenkapten 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;
- cka. verondiepen:  
het minder diep maken van waterplassen (waaronder hoofdzakelijk die plassen die door winning van primaire grondstoffen zijn ontstaan) door middel van het toepassen van grond en/of baggerspecie waarbij het wateroppervlak niet wordt gewijzigd, niet zijnde het aanbrengen van waterbouwkundige constructies;
- cl. vloeroppervlakte:  
de totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
- cm. volkstuint:  
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. In geval van een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in bijlage 7 van deze regels dan wel een wijziging als bedoeld onder csa, de gevel welke overeenkomstig de opgenomen oriëntatie van de woningen/woongebouwen in de erfinrichtingsschets 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 (VABs):  
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. Hiertoe behoort tevens een door calamiteit verwoest gebouw voor zover deze legaal aanwezig was en voor zover het verzoek tot functieverandering is ingediend binnen 2 jaar na de dag waarop het gebouw teniet is gegaan;
- 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;
- csa. wijziging:  
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- csb. wonen:  
huisvesting van (het huishouden van) één persoon;
- ct. woning:  
een gebouw dat dient voor de huisvesting van één (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwonings situatie) huishouden (s);  
een gebouw dat dient voor de huisvesting van (het huishouden van) één persoon (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwonings situatie);
- 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 zelfstandige functionerende woning ontstaat;  
het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een hoofdgebouw waarin de woning aanwezig is, zodanig dat er twee gelijkwaardige, zelfstandig functionerende en als zodanig bestemde woningen ontstaan;
- cv. wooneenheid:  
een zelfstandige woonruimte in een bestaand of nieuw gebouw dat dient voor de huisvesting van (het huishouden van) één persoon, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarop specifieke planologische voorwaarden van toepassing zijn;

cw. woongebouw:

een hoofdgebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarin meerdere wooneenheden ondergebracht kunnen worden en dat in geval van nieuwbouw is voorzien van een eenvoudige hoofdvorm én een enkelvoudig en beeldbepalend dakvlak;

cx. zelfstandige inwoningsituatie:

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;

een situatie waarbij de (bedrijfs-)woning wordt bewoond door twee huishoudens (of: meer dan één huishouden), waarbij de desbetreffende woongedeelten beschikken over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, met dien verstande dat:

Algemeen

1. het exterieur van het gebouw de uiterlijke verschijningsvorm heeft of blijft behouden van een enkele woning (waarbij er in geen geval sprake mag zijn van een tweede hoofdentree); De hoofdentree is de entree welke geleid op de verschijningsvorm van de woning kennelijk als belangrijkste toegang c.q. voordeur tot de woning moet worden aangemerkt;

Indien sprake van een bestaande woning

2. in geval van een aanbouw (uitbreiding van de woning) ten behoeve van de zelfstandige inwoningsituatie, waarbij gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande woning, deze aanbouw zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning;
3. in geval van een aanbouw van een volledige zelfstandige wooneenheid aan de bestaande woning, deze zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning en deze onderdeel uitmaakt van de hoofdbouw, waarbij de kapconstructie van de aanbouw inhaakt op de kapconstructie van de bestaande woning;
4. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van een ondergeschikt tussenlid dan wel inpandige bijgebouwen;

Indien sprake van volledige nieuwbouw

5. de beide woongedeelten altijd in de hoofdbouwmassa zijn ondergebracht;
6. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van inpandige bijgebouwen;

cx.a. zonnepaneel:

bouwkundige voorziening (paneel of vlakke plaat) zodanig samengesteld om zonlicht op te vangen om daarmee elektrische energie op te wekken (fotovoltaïsche cellen), dan wel zodanig samengesteld om warmte van de zon te absorberen en te gebruiken (zonnecollector).

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/recreatie)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/recreatie)woning of wooneenheid worden niet gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het dak of 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/recreatie)woning of wooneenheid 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;  
Het gestelde onder 2 is niet van toepassing op recreatiewoningen met uitzondering van een toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van maximaal 8 m<sup>3</sup>
- g. de bouwhoogte van een windturbine (niet zijnde een mini-windturbine):  
vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- h. dakhelling:  
hoek die wordt gevormd door een schuin en horizontaal vlak die elkaar snijden op de goothoogte;  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 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 dak of dakvlak van een bijgebouw of een (bedrijfs)woning;

Tot de oppervlakte van een bijgebouw wordt eveneens niet gerekend een onderkeldering voor zover die is gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken van het bijgebouw én voor zover niet rechtstreeks buiten het bijgebouw bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang;

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.

m. de oppervlakte van een hooiberg (hooitmijt):  
de oppervlakte van de kapconstructie van de hooiberg dat steun vindt op een of meerdere paalpalen;

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.

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

## Artikel 5 Agrarisch met waarden

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve niet-grondgebonden veehouderijen, boomkwekerijen en (glas-)tuinbouwbedrijven;
- b. niet-grondgebonden intensieve veehouderijen, uitsluitend voor zover het bestaande niet-grondgebonden intensieve veehouderijen betreft;
- c. boomkwekerijen, uitsluitend voor zover het bestaande boomkwekerijen betreft, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- d. (glas-)tuinbouwbedrijven, uitsluitend voor zover het bestaande (glas-) tuinbouwbedrijven betreft;
- da. biovergisting voor zover het betreft de verwerking van op het bedrijf geproduceerde mest en met dien verstande dat het restproduct op de tot het bedrijf behorende gronden wordt gebruikt;
- 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. een aan huis gebonden beroep beroep aan huis 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 op het adres als genoemd in onderstaande tabel, waarbij de activiteit zich dient te concentreren binnen 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.
Holthuiserstraat	2	Vethuizen	Zorgboerderij	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen.
Holthuiserstraat	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';
- ma. een plattelandswoning met bijbehorende bijgebouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- mb. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

- 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;
- ra. toegangswegen ter ontsluiting van percelen met een andere bestemming, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- rb. bouwwerken bij de bestemming 'agrarisch-paardenhouderij' voor zover die tot stand komen op grond van de artikelen 4.3.1 en 4.5.3 en voor zover dat binnen de regels van die bestemming mogelijk wordt gemaakt;
- rc. bij de bestemming 'wonen' behorende en begrensde erven, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

met de daarbij het toegestane gebruik onder a, b, c, d en i 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 bouwvlak gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van een niet-agrarische functie en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt. Kassen en soortgelijke bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar deze als bestaand 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;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', één plattelandswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan met dien verstande dat ter plaatse geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht en/of geen bouwkundige voorzieningen mogen worden getroffen als bedoeld onder sub a, c, d, en e;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>, dan wel paardenbakken van grotere omvang (met bijbehorende voorzieningen) voor zover aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan, waarbij maximaal de op dat moment aanwezige grotere oppervlakte is toegestaan;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's 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 (bouwkundige)

voorzieningen (bouwwerken, andere werken geen bouwwerken zijnde, installaties etc.) in bestaande gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten opgenomen zoals dat in lid 5.1 onder k als nevenactiviteit is toegestaan, alsmede in bestaande gebouwen (en de mogelijk daarbij behorende onderschikte horeca) zoals dat op grond van lid 5.5 sub 5.5.3 kan worden en wordt toegestaan, een en ander uitsluitend voor zover die voorzieningen een op grond van wet- en regelgeving vereist en/of noodzakelijk zijn om het bouwwerk geschikt te maken voor de betreffende nevenactiviteit;

- f. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningssituaties 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:

- bestaande schuilgelegenheden, en paardenbakken met bijbehorende voorzieningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;
- andere bouwwerken **geen gebouwen zijnde en** 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 **en overkappingen**;
- 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:

- 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>
Agrarisch bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning/ plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch- plattelandswoning	4,5	9	800	-
(Inpandige) bijgebouwen bij bedrijfswoning/ plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch- plattelandswoning	3, dan wel de gothoogte 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

Overkappingen aan de woning*		3**		50
Overkappingen (overig)		4,5***		
Kassen	-	6	-	Bestaand
Bouwwerken voor mestopslag	-	8	-	-
Kuilvoerplaten	-	2,5	-	-
Silo's	-	12	-	-
GSM/UMTS-mast met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen e.d. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangst installatie'		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 van de woning	-	2	-	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	-	1	-	-
Afscheiding van een paardenbak en veekerende afrasteringen	-	1,5	-	-
Teeltonder steunende voorzieningen	-	1,5	-	-
Niet eerder genoemde andere Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-

Niet eerder genoemde andere Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak én niet zijnde kweekvijvers	-	2	-	-
--	---	---	---	---

\*Overkappingen als onderdeel van het dakvlak van de woning worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen. Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak;

\*\* Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een woning;

\*\*\* Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw;

- 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 'reconstructiewetzone - 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 (denkbeeldig) 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, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
- j. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs = ecologische verbindingszone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven "overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS van deze gebieden zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, 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', 'ehs=verweven"overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ', 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, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd 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 g niet plaatsvindt;
- j. per bedrijf, instelling of woning het aantal schuilgelegenheden niet meer bedraagt dan één;
- k. de schuilgelegenheid niet is voorzien van een kelder.

### 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 van de woning, 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, met dien verstande dat:
  - 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten

- het bouwvlak is aangetoond;
2. omliggende functies hierdoor niet onevenredig mogen worden belemmerd;
  3. landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- b. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaatsen **kuilvoerplaten** tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van **maximaal** 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 **(denkbeeldig)** 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, **zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;**
  9. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' **'ehs = ecologische verbindingszone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven'**, dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten **van deze gebieden zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze regels 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 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' '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;
- d. geen toepassing wordt gegeven aan artikel 42, sub b
- e. het geen agrarisch bedrijfsgebouw ten behoeve van intensieve veehouderij betreft.

### 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 gedeeltelijk 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 27.2.3 en 27.2.4;
- 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', 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingszone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 5.3.8 Vergroting bedrijfswoning/plattelandswoning

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

### 5.3.9 Mini-windturbines op dak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub I ten behoeve van het bouwen van een of meerdere mini-windturbines op het dak van een bedrijfsgebouw, mits:

- a. het bedrijfsgebouw waarop de mini-windturbine wordt gebouwd een hoogte heeft van minimaal 9 meter en de mini-windturbine zelf wordt gebouwd op een minimale hoogte van 6 meter boven peil;
- b. niet gebouwd op een monument;
- c. het hoogste punt van de mini-windturbine niet meer dan 5 meter uitstijgt boven de bouwhoogte van het dak waarop de mini-windturbine gebouwd is;
- d. is aangetoond dat er geen sprake is van hinder voor de omgeving (geluid en schittering als gevolg van weerkaatsend zonlicht op de mini-windturbine of onderdelen daarvan, dan wel schade of gevaarlijke situaties door losrakende onderdelen);
- e. indien sprake is van meerdere mini-windturbines:
  1. deze zodanig worden gebouwd dat deze zich ten opzichte van elkaar op dezelfde hoogte bevinden met gelijke tussenafstanden (in één lijn);
  2. de noodzaak van de bouw van meerdere mini-windturbines voor de eigen energiebehoefte wordt aangetoond;
  3. de mini-windturbines in gezamenlijkheid niet leiden tot hinder voor de omgeving.

## 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 inwonings situatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 5.1 sub h;
- 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 onverminderd het bepaalde onder b3 maximaal dat bestaande gebruik die bestaande oppervlakte 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 niet meer dan de bestaande omvang van het bouwvlak voor zover dit meer bedraagt dan 1,5 ha.
- c. het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van nevenactiviteiten anders dan zoals is aangegeven in lid 5.1 sub k, alsmede het gebruik voor neven voortzetten van deze activiteiten indien het agrarisch bedrijf is beëindigd;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak onverminderd het bepaalde in 5.2.2 sub a;
- 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(tak), 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 kwekerij met uitzondering van de 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 beroep aan huis 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;
- m. het gebruik van schuilgelegenheden ten behoeve van opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen met uitzondering van opslag ten behoeve van het toegestane gebruik;
- n. biovergisting, waarbij dierlijke mest van derden wordt verwerkt en/of het restproduct op gronden van derden wordt gebruikt;
- o. het gebruik van agrarische gronden voor waterpartijen niet zijnde een gebruik als bedoeld onder 5.1 sub o, alsmede niet zijnde voor de natuur en op natuurlijke wijze ingerichte poelen daar waar dit uit oogpunt van natuurdoelstellingen wenselijk wordt geacht, waterhuishoudkundig mogelijk is en dit op grond van artikel 41.9 kan worden toegestaan;
- p. het gebruik van agrarische gronden (buiten het bouwvlak) als tuin, voor zover niet aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- q. het zodanig vergroten van het veebestand bij een grondgebonden veehouderijbedrijf (niet zijnde ten behoeve van een intensieve veehouderijtak) dat zonder een uitbreiding van de bij het bedrijf behorende gronden dit bedrijf als niet-grondgebonden veehouderijbedrijf dient te worden aangemerkt;
- r. het (al dan niet tijdelijk) gebruik van agrarische bouwvlakken en/of gebouwen die in gebruik zijn voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) en/of een intensieve veehouderij(tak) voor geitenhouderij of het houden van geiten, tenzij het een bestaande geitenhouderij betreft in welk geval het ter plaatse toegestane aantal geiten niet mag toenemen;
- s. het gebruik van agrarische bouwvlakken voor biologische geitenhouderij, tenzij het bestaande geitenhouderij betreft, in welke geval het ter plaatse toegestane aantal geiten

- niet mag toenemen;
- t. het ophogen van gronden tenzij de noodzaak daarvan uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, een en ander onverminderd het gestelde onder 41.9;
- u. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'houden van dieren uitgesloten'.

## 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, tenzij sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning'.

### 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. er zijn uitsluitend activiteiten toegestaan:
  - zoals vermeld onder 1 van bijlage 6 bij deze regels (Lijst van bedrijvigheid), dan wel daarmee naar aard, omvang en milieugevolgen gelijk te stellen activiteiten in ten hoogste milieucategorie 3.1 en ten hoogste milieucategorie 3.2 indien sprake is van een gebiedsgebonden functie en met dien verstande dat activiteiten zoals genoemd onder 2b van die bijlage niet zijn toegestaan;
  - zoals vermeld onder 4 (recreatieve functies) van bijlage 6 bij deze regels (Lijst van bedrijvigheid) in ten hoogste milieucategorie 3.1 en met dien verstande dat recreatieve activiteiten zoals genoemd onder 6 van die bijlage niet zijn toegestaan;
  - zoals vermeld onder 7 (maatschappelijk/zorg) van bijlage 6 bij deze regels (Lijst van bedrijvigheid) in ten hoogste milieucategorie 3.1;
2. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat bijbehorende, onlosmakelijk daarmee verbonden buitenactiviteiten tevens zijn toegestaan;
3. de nevenfunctie omvat een gebruik van maximaal 25% van de op het erf voorkomende bestaande gebouwen;
4. de nevenactiviteit is milieutechnisch verenigbaar met de agrarische hoofdfunctie binnen het bouwvlak;
5. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige belemmering van omliggende al dan niet gevoelige functies c.q. een plattelandswoning dan wel belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
6. er is geen, dan wel beperkt sprake van verkeersaantrekkende werking;
7. 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; hetgeen in een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen.

1. de nevenactiviteit mag niet leiden tot 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 verkoopvloerooppervlakte 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- en motorreparatiebedrijven dan wel daarmee gelijk te stellen bedrijven; (met uitzondering van de reparatie van en handel in landbouwmachines en landbouwvoertuigen); vervoersbedrijven en 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)	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebieds gebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies	Recreatie en maatschappelijk/zorg
Aanduidingen (verticale as)				
'ehs - natuur' 'GNN'	-	-	-	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>
'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - verweven' 'GO' en 'GO-EVZ'	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>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>
'reconstructie wetzone - landbouw ontwikkelings gebied'	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. 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>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 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. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>

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>
'reconstructiezone = landbouwwontwikkelingsgebied'	=	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 5.2 onder 5.2.2. sub a en b, en 5.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het agrarisch bouwvlak, mits de paardenbak voor ten minste 25% is gelegen binnen het bouwvlak en:

- 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, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd;
- 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', 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingzone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel 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:

- a. de activiteit plaatsvindt binnen het bouwvlak, met dien verstande dat standplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan buiten het bouwvlak tot een afstand van maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak;
- b. het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast met in acht name van het beeldkwaliteitsplan het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast;
- c. geen stacaravans zijn toegestaan;
- d. de uitoefening van deze bevoegdheid mag geen belemmering vormen voor omliggende functies;
- e. 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, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
- f. voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingzone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden van de EHS, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, 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(tak), mits:

- a. het bouwvlak niet gelegen is ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensieveringsgebied' 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 er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur;
- c. -;
- d. het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast; de landschappelijke inpassing van het bouwvlak voldoet aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan;
- e. 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 habitatype 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 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- g. de intensieve veehouderij(tak) niet voorziet in het (al dan niet tijdelijk) houden van geiten.

### 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. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt en 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 nieuwvestigingsontwikkelingsmogelijkheden 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 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, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd;
- 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', 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' of 'waardevol landschap tenzij wordt aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;

### 5.5.9 Toegangswegen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub ra ten behoeve van de realisatie van een nieuwe toegangsweg naar een perceel met een andere bestemming dan de bestemming 'agrarisch met waarden' met dien verstande dat:

- a. de noodzaak hiertoe is aangetoond;
- b. het aantal toegangswegen naar het perceel niet meer mag bedragen dan 1 dan wel het

- aanwezige aantal toegangswegen, waarbij in voorkomend geval de aanwezige toegangsweg wordt verwijderd;
- c. omliggende waarden hierdoor niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - d. omliggende functies hierdoor niet onevenredig mogen worden belemmerd;
  - e. de toegangsweg niet breder is dan 3,5 meter.

#### 5.5.10 Biovergisting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub **o n** ten behoeve van het produceren van duurzame energie uit biovergisting door agrarische bedrijven met dien verstande dat:

- a. de afstand tot gevoelige functies in de omgeving ten minste 100 meter bedraagt en dit geen nieuwe milieutechnische belemmeringen oplevert voor de omgeving;
- b. de vergistingsinstallatie en bijbehorende opslagvoorzieningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- c. het bouwvlak niet is gelegen binnen gebieden met de gebiedsaanduidingen:
  - 1. ehs-ecologische verbindingszone, ehs-natuur en ehs-verweven 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' ;
  - 2. milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied;
  - 3. reconstructiewetzone-extensiveringsgebied;
  - 4. natuur- en landschapswaarden;
- d. er gelet op het aspect externe veiligheid op het perceel geen sprake is van andere nevenactiviteiten c.q. een plattelandswoning.

#### 5.5.11 Grondopstelling zonnepanelen buiten bestemmingvlak 'wonen'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder I ten behoeve van het toestaan van zonnepanelen via een grondopstelling buiten het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'wonen' te realiseren (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling);
- b. de omvang van de opstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
- c. de grondopstelling compact en geconcentreerd is vormgegeven achter de voorgevel van de woning, ten hoogste aan twee zijden van het bestemmingsvlak en zodanig dat deze zich (met het uiterste punt) bevindt op ten hoogste 25 meter afstand van het bestemmingsvlak 'wonen';
- d. de maximale hoogte van de grondopstelling niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze via een palenconstructie is verbonden met de (agrarische)ondergrond;
- e. de ondergrond zichtbaar blijft onder de zonnepanelen en tussen de rijen, waarbij het aanbrengen van (half)verharding niet is toegestaan;
- f. de grondopstelling landschappelijk wordt ingepast, waarbij ophoging van gronden niet is toegestaan;
- g. de grondopstelling geen belemmering vormt voor omliggende functies dan wel maatregelen worden getroffen om deze weg te nemen;
- h. een bebouwingsvrije ruimte tot aan de erfgrans wordt aangehouden van minimaal 5 meter;
- i. wordt aangetoond, voor zover een grondopstelling zich bevindt binnen gebied met de aanduiding 'waardevol landschap', dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten zoals beschreven in bijlage 5 bij de regels;
- j. wordt aangetoond, wanneer de grondopstelling zich bevindt binnen een gebied met de aanduiding 'GO' of GO-EVZ', dat er geen sprake is van aantasting van kernkwaliteiten zoals beschreven in bijlage 5 bij de regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen;
- k. wordt aangetoond, voor zover een grondopstelling zich bevindt binnen gronden met de aanduiding 'beslotenheid', 'natuur- en landschapswaarden', 'openheid' en/of 'relief' dat er geen afbreuk wordt gedaan aan deze waarden;
- l. de opstelling geen aantasting oplevert van de monumentale waarde in geval van een monument.



## 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 artikel 27.2.2 onder b en c;  
aa. het geen woning betreft welke onderdeel uitmaakt van een functieveranderingslocatie naar wonen, zoals opgenomen in bijlage 7 dan wel een functieveranderingslocatie naar wonen in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 csa;
- b. de woning op geen grotere afstand wordt gebouwd dan 25 meter van de bestaande woning en de bijgebouwen in de nieuwe situatie, waarbij de regels voor bijgebouwen zoals opgenomen in artikel 27.2 en 27.3 onverkort van toepassing zijn ;
- c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de herbouw niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de nieuwvestigingsontwikkelingsmogelijkheden 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', 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingszone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, 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 en archeologisch onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is of geschikt wordt gemaakt 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 landschappelijk 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;
- m. er een compacte nieuwe situatie ontstaat, waarbij het hierop af te stemmen bestemmingsvlak 'wonen' niet groter is dan 150% van het geldende bestemmingsvlak 'wonen' en waarbij geen bebouwing buiten het nieuwe bestemmingsvlak 'wonen' komt te liggen (in afwijking van het gestelde in artikel 43.7 onder sub b behoeft het nieuwe bestemmingsvlak 'wonen' in dit geval niet voor ten minste 50% uit dezelfde gronden te bestaan als het geldende bestemmingsvlak 'wonen');
- n. bebouwing en verharding die geen onderdeel (meer) uitmaakt van het bestemmingsvlak 'wonen' in de nieuwe situatie, wordt gesloopt, waarbij de betreffende gronden (wederom) geschikt worden gemaakt en worden ingericht ten behoeve van een agrarisch gebruik;
- o. de nieuwe locatie op goede wijze landschappelijk wordt ingepast.

### 5.6.2 Algemeen

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

### 5.6.3 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak naar een 'plattelandswoning' (specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning') mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning is afgesplitst van het agrarisch bedrijf voor de peildatum van 1 januari 2011 en heeft vanaf dat moment geen functie meer voor het agrarisch bedrijf;
- b. er blijft ten minste één bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf beschikbaar;
- c. door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' niet tot gevolg heeft dat ter plaatse van die woning onaanvaardbare gezondheidsrisico's optreden;
- d. voor zover de plattelandswoning niet beschikt over een bijgebouw, het oorspronkelijk bij de woning behorende bijgebouw op de toegestane oppervlakte in mindering wordt gebracht tenzij deze wordt gesloopt.

## 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 (niet zijnde een (bedrijfs)woning) 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.

## Artikel27 Wonen

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huisgebonden beroep **een beroep aan huis** 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 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
Fuukweg	1	Didam	Stalling en onderhoud van materieel t.b.v. loonwerkactiviteiten	180	De bedrijfsfunctie wordt met uitzondering van de wasplaats uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen
Gendringseweg	10	Azewijn	Hovenier	150	De toegestane oppervlakte heeft betrekking op het maximaal te gebruiken gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de functie:
Hartjensstraat	7	Azewijn	Bewerking agrarische producten met daaraan ondersteunend een proeflokaal, educatie, streekproductenwinkel, theetuin/terras  Agrarische opslag of opslag ten behoeve van nevenschikte bedrijfsactiviteiten in het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'op'  Sanitaire voorzieningen, bodega en opslag ten behoeve van kleinschalig kampeerterrein zoals aangeduid met 'sa-kk'		De bedrijfsfunctie wordt (m.u.v. terras/theetuin) uitgeoefend binnen het bestaande gebouw  De bedrijfsfunctie vindt plaats in het bestaande gebouw
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
Tatelaarweg	36-38	Didam	Honden- en kattenopvang en gedragstherapie	200	De functie wordt (m.u.v. een speelveld) uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat maximaal 100 m <sup>2</sup> is toegestaan ten behoeve van honden opvang
Zeddamseweg	8	Kilder	Landlevenwinkel annex theetuin	200	De landleven winkel en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande bijgebouwen

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

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Arnhemseweg	28/28a	Beek
Berkenlaan	2	Loerbeek
Bosslagstraat	8	Didam
Didamseweg	43a	Beek
Doesburgseweg	14	Didam
Eltenseweg	9/9a	Stokkum
Eltenseweg	11/11a	Stokkum
Greffelkampseweg	32	Didam
Heesweg	4a	Didam
Heideweg	8	Didam
Heideweg	9/9a	Didam
Heuvelwijk	16	Braamt
Hengelderweg	12	Didam
Holthuiserstraat	5	Didam
Holthuiserstraat	13	Didam
Hooglandseweg	28/28b	Braamt
Kastanjelaan	4a	Stokkum
Kastanjelaan	24	Stokkum
Kelreweg	2/2a	Kilder
Kollenburgweg	11/11a	Didam
Koningsweg	2a	Beek
Koningsweg	19	Didam
Lange Klauwenhof	12/12a	Didam
Linthorsterstraat	6/6a	Stokkum
Loilderhofweg	6-8	Didam
Loilseweg	4	Didam
Manhorstweg	7/7a	Didam
Manhorstweg	10	Didam
Melderstraat	13	Didam
Melderstraat	14	Didam
Melderstraat	23e/f	Didam
Molenweg	15	Kilder
Nachtegaalslaantje	6	's-Heerenberg
Nachtegaalslaantje	15	's-Heerenberg
Oude Beekseweg	65a	Didam
Paltsweg	5	Didam
Passtraat	4	Azewijn
Polmanstraat	6/6a	Beek
Polmanstraat	10	Beek
Ravenstraat	9/9a	Didam

Rinkomseweg	6	Kilder
Rinkomseweg	8	Kilder
Rinkomseweg	12	Kilder
Terborgseweg	9	Zeddam
Van Rouwenoortweg	17c	Didam
Van Rouwenoortweg	38	Didam
Zeddamseweg	13	Braamt
Zuidermarkweg	1a/1b	Loerbeek
Zuidermarkweg	20/20a	Beek

- 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, met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen e.d., ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie', met de daarbij behorende:
  - m. tuinen;
  - n. erven en terreinen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'sw-ve' (verbijzondering erf) de gronden niet dienen te worden aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
  - 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 tenzij sprake is van een specifieke bouwaanduiding 'bg' waarbij de bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- 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:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning of gedeelte daarvan is toegestaan;
  2. ter plaatse van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen uitsluitend in pandig' (sba-bui), bijgebouwen uitsluitend in pandig in het hoofdgebouw zijn toegestaan;
- d. bouwwerken; geen gebouw 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:

- a. de woning mag uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie tenzij sprake is van



- een functieveranderingslocatie in welk geval de woning dient te zijn gesitueerd overeenkomstig het bepaalde onder sub a1 en tenzij sub a3 of sub a4 van toepassing is;
- a1. voor zover een woning wordt gebouwd op een functieveranderingslocatie zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels, dient de woning te zijn gesitueerd overeenkomstig de in die bijlage opgenomen erfinrichtingsschets;
  - a2. het bouwen van een woning als bedoeld onder sub a1 is niet eerder toegestaan dan nadat is voldaan aan de sloopverplichting overeenkomstig de erfinrichtingsschets, zoals opgenomen in bijlage 7;
  - a3. Voor het bouwen van woningen op de planlocatie, zoals weergegeven in bijlage 14 bij deze regels, gelden de volgende regels:
    - woning B is uitsluitend toegestaan, voor zover:
      - de inhoud van de woning niet meer bedraagt dan de inhoud van de te slopen woning C;
      - wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichtingen en maatregelen zoals opgenomen in bijlage 16 bij deze regels, welke in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen;
    - woning D is uitsluitend toegestaan, voor zover:
      - wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichtingen en maatregelen zoals opgenomen in bijlage 16 bij deze regels, welke in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen;
  - a4. voor het bouwen van de woning op de planlocatie, zoals weergegeven in bijlage 18 bij deze regels geldt dat de woning uitsluitend is toegestaan op de locatie zoals weergegeven op afbeelding 2 in die bijlage;
- b. 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;
  - b1. in afwijking van het bepaalde in sub b is een grotere inhoud toegestaan, wanneer dit op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 43.3.3 mogelijk wordt gemaakt, in welk geval de aldaar genoemde inhoud is toegestaan;
  - b2. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de inhoud van de woning C op de planlocatie zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels, niet meer dan zoals opgenomen onder a3;
  - b3. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de inhoud van de woning zoals weergegeven op afbeelding 2 in bijlage 18 niet meer dan de inhoud van de bestaande en te slopen woning zoals weergegeven op afbeelding 1 in bijlage 18;
  - c. de goot- en bouwhoogte van de woning -niet zijnde een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels of in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa- 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;
  - d. de goot- en bouwhoogte van een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels dan wel in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa, mogen niet meer bedragen dan resp. 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt;
  - e. de dakvlak-gevelverhouding van een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels dan wel in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa mag niet minder bedragen dan 1:1, waarbij de dakhelling minimaal 30 en maximaal 50 graden bedraagt.

### 27.2.3 (Inpandige) bijgebouwen

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

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, tenzij a1 van toepassing is;
- a1. de oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van Bosslagstraat 3 te Didam (zoals

- geadresseerd ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan) mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en ter plaatse van de Zuider Markweg 34 te Beek mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen overeenkomstig bijlage 18 bij deze regels niet meer bedragen dan 320 m<sup>2</sup>;
- a2. ter plaatse van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen uitsluitend inpandig' (sba-bui), zijn bijgebouwen uitsluitend inpandig in het hoofdgebouw toegestaan.
- b. de goot- en bouwhoogte van niet-inpandige bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel tot maximaal de bestaande grotere goot- en bouwhoogte;
- c. indien de bestaande oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> (niet zijnde op een locatie als bedoeld onder sub n), 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;
- ca. ter plaatse van woning A zoals opgenomen in afbeelding 1 bijlage 24 (Julianaboom 1 Kilder) bij deze regels geldt dat als bestaande oppervlakte aan bijgebouwen wordt aangemerkt, de oppervlakte zoals deze in die afbeelding 1 bij die woning staat aangeven;
- d. 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 maximaal 4,5 m;
- e. 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;
- f. 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;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cultureel medegebruik' is (exclusief de bij de woning behorende en toegestane oppervlakte aan bijgebouwen) 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;
- h. bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan gebouw te worden onverminderd het bepaalde in c, e en f;
- i. 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;
- j. indien bijgebouwen (inpandig) binnen het hoofdgebouw worden ondergebracht gelden de goot- en bouwhoogte als genoemd in lid 27.2.2 sub c.
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sport' is (exclusief de bij de woning behorende en toegestane oppervlakte aan bijgebouwen) 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de paardensport, waarbij het gestelde in sub b van overeenkomstige toepassing is;
- l. niet-inpandige bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan gebouwd te worden, tenzij:
1. sprake is van herbouw overeenkomstig het bepaalde in lid c en e;
  2. een specifieke aanduiding voor het bijgebouw is opgenomen;
  3. in geval van een functieveranderingslocatie het bijgebouw overeenkomstig bijlage 7 op een afwijkende locatie is gesitueerd, in welk geval het bijgebouw uitsluitend op die afwijkende locatie mag worden gesitueerd.
- m. indien gebruik is gemaakt van de regeling zoals vermeld onder 27.3 onder c, wordt als bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aangemerkt, die oppervlakte die blijkens de verleende omgevingsvergunning aanwezig is;
- n. in afwijking van het bepaalde in sub a is een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan voor zover overeenkomstig bijlage 7 bij deze regels, gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing met dien verstande dat oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte, en situering van die bebouwing niet mag worden gewijzigd;
- o. indien bijgebouwen (inpandig) binnen het hoofdgebouw worden ondergebracht gelden de

goot- en bouwhoogte als genoemd in lid 27.2.2 sub c als maximaal toegestaan.

#### 27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maatvoering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven met dien verstande dat ter plaatse van een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels of in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa, geen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan, met uitzondering van overkappingen aan de woning en bijgebouwen.

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)	Toegestane oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning	2	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	1	-
Overkappingen aan de woning	3**	50*
Vrijstaande overkappingen en pergola's, uitsluitend achter de voorgevel van de woning, en overkappingen aan bijgebouwen	3***	50*
Maximaal 1 hooiberg/hooimijt, uitsluitend minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning	10	40
GSM/UMTS-mast met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen e.d. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	bestaand	-
Bouwwerken voor duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen via een grondopstelling****	1,8	
Andere niet eerder genoemde Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend achter de voorgevel van de woning	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.

Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen, dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak;

\*\* Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een woning;

\*\*\* Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bijgebouw;

\*\*\*\* Mits de omvang van de opstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het perceel en mits voorzien van landschappelijke inpassing door middel van streekeigen beplanting.

### 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;
  7. het geen woning betreft welke onderdeel uitmaakt van een functieveranderingslocatie naar wonen, zoals opgenomen in bijlage 7 of in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 csa.
- 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 en mits in voorkomend geval niet voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen uitsluitend inpandig toegestaan' (sba-bui);
- c. lid 27.2 onder 27.2.3 sub a en d 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 tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde in lid 27.2 onder 27.2.3 sub b en i en, in geval van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-agrarisch medegebruik' 500 m<sup>2</sup>, mits:
  1. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2 onder 27.2.3 sub b, l en m;
  2. in geval van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-agrarisch medegebruik' de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,5 meter;
  3. geen sprake is van een functieveranderingslocatie zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels;
- d. lid 27.2 onder 27.2.3 sub d en e ten behoeve van een eenmalige uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor het agrarisch medegebruik met maximaal 100 m<sup>2</sup> 200 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:
  1. de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen voor het agrarisch medegebruik ten minste 100 m<sup>2</sup> bedraagt en de totale oppervlakte niet meer dan 362 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  3. de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 resp. 6 meter bedraagt tenzij sprake is van uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bestaande goot- en bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval maximaal die bestaande hoogte is toegestaan;
  4. de uitbreiding ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
  5. hiervan geen gebruik kan worden gemaakt voor zover toepassing is gegeven aan het bepaalde in 27.3 onder c.
- e. lid 27.2 onder 27.2.3 sub h sub l ten behoeve van het oprichten van bijgebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning (niet zijnde een woning op een functieveranderingslocatie) 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 het hart van 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 van de woning en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning, mits:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
  2. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan;
  3. het geen woning betreft welke in het kader van functieverandering is of kan worden

- gebouwd;
- h. lid 27.2 onder 27.2.4 ten behoeve van van het vergroten van de oppervlakte aan overkappingen ter uitvoering van het plan zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels, mits de daarin opgenomen oppervlakte aan overkappingen niet wordt vergroot;
  - i. lid 27.2 onder 27.2.4 ten behoeve van het bouwen van maximaal één mini-windturbine op het dak van een woning of bijgebouw, mits:
    - 1. de mini-windturbine wordt geplaatst op een minimale hoogte van 6 meter boven peil;
    - 2. niet gebouwd op een monument of gebouwd op een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen overeenkomstig bijlage 7 bij de regels of zoals opgenomen in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 csa;
    - 3. het hoogste punt van de mini-windturbine niet meer dan 5 meter uitstijgt boven de bouwhoogte van het dak waarop de mini-windturbine gebouwd is;
    - 4. is aangetoond dat er geen sprake is van hinder voor de omgeving (geluid en schittering als gevolg van weerkaatsend zonlicht op de mini-windturbine of onderdelen daarvan, dan wel schade of gevaarlijke situaties door losrakkende onderdelen).

## 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 **beroep aan huis** 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 of een streekproductenwinkel aan huis;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van het bijgebouw voor sociaal - culturele activiteiten voor **zover**:
  - 1. dat gebruik plaatsvindt een gebruik in een aaneengesloten periode van langer dan 6 maanden per kalenderjaar;
  - 2. het gebruik mede betreft een gebruik voor het houden van feesten en partijen en andere horeca-gerelateerde activiteiten;
  - 3. het gebruik mede betreft een gebruik als nachtverblijf;
  - 4. het een gebruik dat leidt tot onveilige situaties.
- ea. het gebruik van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'sw-cm' als regulier bijgebouw bij de woning voor zover niet kan worden aangetoond dat aan een gebruik van het gebouw voor de bouw van praalwagens geen behoefte bestaat;
- f. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschapsplan fase 1, zoals opgenomen in bijlage 15 bij de regels binnen 1,5 jaar na het gereedkomen van de woning B, zoals opgenomen in 27.2.2 sub a3 van deze regels resp. bijlage 14 van de regels, doch uiterlijk binnen 2,5 jaar na de start van de bouw daarvan;
- g. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschapsplan fase 2, zoals opgenomen in bijlage 15 bij de regels binnen 1 jaar na het gereedkomen van woning D, zoals opgenomen in 27.2.2 sub a3 van deze regels resp. bijlage 14 van de regels, doch uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw daarvan.
- h. het niet verwijderen en blijvend verwijderd houden van de bestaande woning en de te slopen bijgebouwen op de locatie Zuider Markweg 34 te Beek (zoals opgenomen in bijlage 18 bij deze regels) binnen 3 maanden na het gereedkomen van de nieuwe woning, alsmede het niet binnen deze termijn inrichten van gronden voor een agrarisch gebruik voor zover deze voorheen tot 'wonen' bestemde gronden in de nieuwe situatie buiten het bestemmingsvlak 'wonen' zijn komen te vallen;
- i. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing en versterking overeenkomstig het landschapsplan 'bouw woning Zuider Markweg 34 Beek' zoals opgenomen in bijlage 19 bij deze regels binnen 1,5 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woning op deze locatie;
- j. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing/versterking en de centrale erfverharding binnen het gebied zoals dat in bijlage 23 (Greffelkampseweg 58 Didam) bij

- deze regels met een rood kader is opgenomen, een en ander binnen 1,5 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor de nieuwe woning of de bijgebouwen, hetgeen als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen;
- k. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke erfinrichting en centrale erfverharding binnen de afzonderlijke blauwe kaders zoals die op afbeelding 1 in bijlage 24 (Julianaboom 1 Kilder) bij deze regels zijn weergegeven, een en ander binnen 1,5 jaar na start van de bouwwerkzaamheden binnen die afzonderlijke kaders, hetgeen als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen;
  - l. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke erfinrichting en centrale erfverharding binnen het gebied zoals dat op afbeelding 1 in bijlage 25 (Bosstraat 57 Didam) met een geel kader is opgenomen, een en ander binnen 1,5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
  - m. het gebruik van gronden en/of bijgebouwen voor het meer dan hobbymatig houden van geiten, tenzij sprake is van een bestaand op grond van de bestemming toegestaan gebruik in welk geval het aantal geiten niet mag toenemen.

## 27.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 27.5.1 Zelfstandige inwoningsituatie

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 inwoningsituatie, 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. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt en 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.

### 27.5.3 Streekproductenwinkel

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

- a. de behoefte aan een dergelijke voorziening in de omgeving wordt aangetoond en tevens wordt aangetoond dat een dergelijke voorziening binnen een straal van 1 km van de betreffende woning nog niet aanwezig is;
- b. de streekproductenwinkel wordt uitgeoefend binnen de bebouwing én 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. horeca uitsluitend ondergeschikt aan de streekproductenwinkel is toegestaan;
- f. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt en parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- g. er geen sprake is van reclame-uitingen die het landelijk karakter van de omgeving onevenredig aantasten;
- h. de streekproductenwinkel geen belemmeringen oplevert voor omliggende functies;
- i. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van de streekproductenwinkel.

## 27.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 27.6.1 Woningsplitsing

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) **exclusief vergunningvrije aan- en of uitbouwen**, 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 de 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 **en archeologisch onderzoek** is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, **dan wel geschikt kan worden gemaakt;**
- g. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden;
- h. **de locatie niet is gelegen binnen een indicatieve magneetveldzone, dan wel onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie niet is gelegen binnen de specifieke magneetveldzone;**
- i. **de externe veiligheid is gewaarborgd;**
- j. **de oppervlakte aan bijgebouwen naar evenredigheid wordt verdeeld.**

### 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 **'overige zone - GNN', 'overige zone-GO' 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 (**niet zijnde geiten**) 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, **waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd;**
- 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 **'overige zone - GO-EVZ' ehs = ecologische verbindingzone'**, de wijziging aantoonbaar in overeenstemming dient te zijn met het beleid voor de **EHS ecologische verbindingzone;**
- 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 plaatsvindt;
- g. geen sprake is van een functieveranderingslocatie.

### 27.6.3 Algemeen

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

### 27.6.4 Wonen met bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van nevensgeschikte bedrijfsactiviteiten door het opnemen van de nadere aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat:

- a. ten minste 600 m<sup>2</sup> aan gebouwen (exclusief woning) aanwezig is;
- b. de werkfunctie geen grotere omvang heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- c. sprake is van een bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, dan wel bedrijfsactiviteiten welke naar aard, omvang en gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat de oppervlakte en de inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot;
- e. het bestemmingsvlak is gelegen op een afstand van ten minste 30 meter uit de rand van het bestemmingsvlak van derden, waarbinnen een gevoelige functie aanwezig of mogelijk is, en met dien verstande dat het bestemmingsvlak in vorm en omvang niet wordt gewijzigd;
- f. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met ten minste 50% is gereduceerd (tenzij gebruik wordt gemaakt van de bestaande monumentale gebouwen) en met dien verstande dat 100 m<sup>2</sup> aanwezig dient te blijven als bijgebouw bij de woning\*;
- g. de volgende bedrijven of bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan:
  - bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen dan wel gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  - auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen);
  - vervoersbedrijven;
  - seksinrichtingen;
  - horeca en detailhandel (tenzij aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen/producten en streekeigen producten tot een max. omvang van 25 m<sup>2</sup>);
  - recreatie;
  - zorgfuncties die zich qua leefomgeving niet verenigen met de omgevingsfactoren;
  - buitenopslag
- h. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur, tenzij geen sprake is van een gevoelige functie;
- i. wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
- j. een bedrijf niet is toegestaan binnen de indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding;
- k. in geval van de aanduiding 'agrarisch-medegebruik' deze aanduiding komt te vervallen.

\* (Voormalige of vrijgekomen) gebouwen die worden gebruikt ten behoeve van de bouw van praalwagens voor sociaal-culturele activiteiten worden niet meegeteld in de bestaande oppervlakte aan gebouwen waarover de sloopreductie wordt bepaald voor zover de specifieke behoefte daaraan wordt aangetoond en deze bedrijfsbebouwing gedurende een periode van ten minste 10 jaar voor dit gebruik beschikbaar wordt gesteld.



## 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 met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'sw-ve' (verbijzondering erf) de gronden niet dienen te worden aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- 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;
  - 2a. het woongebouw dient te zijn gesitueerd overeenkomstig de in bijlage 7 opgenomen erfinrichtingsschets;
  - 2b. het bouwen van een woongebouw als bedoeld onder 2a is niet eerder toegestaan dan nadat is voldaan aan de sloopverplichting overeenkomstig de erfinrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels;
  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 ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bestaand woongebouw', en 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw Luijnhorststraat 16' en specifieke bouwaanduiding - woongebouw Berkenlaan 2-4', 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 3,5 m en 9 m;
  - 5a. de dakvlak-gevelverhouding bedraagt niet minder dan 1:1 en de dakhelling bedraagt minimaal 30 en maximaal 50 graden;
  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;
  8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw Berkenlaan 2-4' geldt dat voor zover is voldaan aan de sloopverplichting als bedoeld onder 2a b het aldan resterende gebouw als woongebouw is toegestaan met dien verstande dat de goothoogte aan één zijde, de bouwhoogte en de oppervlakte 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,

waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de goot- en bouwhoogte van het woongebouw. Ter plaatse van de aanduiding 'bg' (bijgebouw) is uitsluitend een bijgebouw toegestaan;

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 inpandig bijgebouw niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het woongebouw;
  5. indien de bestaande oppervlakte aan gebouwen 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.
  6. in afwijking van sub 2 dienen bijgebouwen in een nieuw gezamenlijk bijgebouw per woongebouw of per meerdere woongebouwen te worden opgericht voor zover;
    - dit op de erfinrichtingschets voor de nieuwe situatie op de betreffende locatie, zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels, staat aangegeven;
    - de goot- en bouwhoogte van het gezamenlijk bijgebouw niet meer bedraagt dan 3 m resp. 6 m;
  7. in afwijking van het bepaalde in sub 1 is een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouw per wooneenheid toegestaan voor zover overeenkomstig de inrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels, gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw in welk geval de oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte, en situering van dat gebouw niet mag worden gewijzigd;
  8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijgebouw bestaand woongebouw' is naast de inpandige berging in het bestaande woongebouw, tevens een het bestaande niet-inpandig bijgebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een oppervlakte van maximaal 53 m<sup>2</sup> in maximaal de bestaande oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte.
- c. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is met uitzondering van overkappingen als onderdeel van het dak of dakvlak van het woongebouw, niet toegestaan. Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen, dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak.

### 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 '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;
- e. het in gebruik nemen van de wooneenheid op de locatie Zeddamsseweg 8 te Braamt zonder dat is aangetoond dat aan het op grond van het Bouwbesluit vereiste akoestisch binnen-niveau wordt voldaan en zonder dat de daartoe benodigde maatregelen (geluidsisolerende of geluidswerende voorzieningen) zijn getroffen;
- f. het niet blijvend verwijderen van de aanwezige te slopen bebouwing (binnen 3 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het aanpassen van de voormalige woonboerderij Zeddamsseweg 8 te Braamt ten behoeve van bewoning) voor zover deze

- bebouwing niet op de erfinrichtingschets voor de nieuwe situatie zoals weergegeven onder 19 van bijlage 7 'Erfinrichtingschetsen functieveranderingsinitiatieven' staat weergegeven;
- g. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing binnen 1,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het aanpassen van de voormalige woonboerderij Zeddamsweg 8 te Braamt ten behoeve van bewoning, zoals weergegeven onder 19 van bijlage 7 'Erinrichtingschetsen functieveranderingsinitiatieven' bij deze regels;
  - h. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing/versterking en de centrale erfverharding binnen het gebied zoals dat in bijlage 23 (Greffelkampseweg 58 Didam) bij deze regels met een blauw kader is opgenomen, een en ander binnen 1,5 jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor het nieuwe woongebouw, hetgeen als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen;
  - i. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke erfinrichting en centrale erfverharding binnen het gebied zoals dat op afbeelding 1 in bijlage 24 (Julianaboom 1 Kilder) bij deze regels met een geel kader is opgenomen, een en ander binnen 1,5 jaar na start van de bouwwerkzaamheden voor het nieuwe woongebouw, hetgeen als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen;
  - j. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke erfinrichting en centrale erfverharding binnen het gebied zoals dat op afbeelding 1 in bijlage 25 (Bosstraat 57 Didam) met een blauw kader is opgenomen, een en ander binnen 1,5 jaar na start van de bouwwerkzaamheden voor het nieuwe woongebouw, hetgeen als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen.

## **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.

## 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 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 een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m<sup>2</sup> en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. in de situatie als bedoeld in sub b, onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; 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 leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. het overleggen van een rapport als bedoeld onder a blijft achterwege indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie 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.

Het bepaalde onder 36.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m; of
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

## 36.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen Het bevoegd gezag kan 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 (archeologisch) onderzoek 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 Omgevingsvergunningvoor 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 1.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepplougen,

- egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
  - d. het verlagen van het waterpeil;
  - e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 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;
- aa. indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk, waarop sublid 36.2 van toepassing is;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik op grond van de bestemming toegestaan 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;
- ca. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- 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;
- f. indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- g. indien de werken worden begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

#### 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 zonnodig 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.
- a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar haar oordeel uit een bij de aanvraag te overleggen rapport, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld, genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 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.

In de situatie als bedoeld in sublid 36.4.3, onder a, sub 2 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

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

### 36.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. 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;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - archeologie 2', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.



## Artikel39 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, artikel 23 (Verkeer) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij het onderstaande van toepassing is:

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 artikel 25 (Verkeer – Railverkeer) binnen een afstand van 30 m, loodrecht gemeten uit de buitenste spoorstaaf, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht;
  3. artikel 26 (Water) binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens, van die gronden niet wordt gebouwd, geen bebouwing worden opgericht.
- 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. Indien de afstand van de bestaande bebouwing tot aan de onder sub a 1, 2 en 3 bedoelde gronden minder bedraagt dan aldaar is aangegeven, is deze afstand eveneens toegestaan.
- c. Het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende weg- of railbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a 1 en a 2 ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit:
1. op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit dan zoals genoemd onder a 1;
  2. op een kleinere afstand gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf dan zoals genoemd onder a 2;
- 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;
- e. een gebruik van gronden als stort- en /of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

### 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.

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 als bedoeld in artikel 5; naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder **tevens** bestemd voor de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'reliëf' zijn de gronden als bedoeld in artikel 5; naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder **tevens** 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	8
beslotenheid	x	-	x	x	-	-	-	x
natuur- en landschapswaarden	x	x	x	-	x	x	x	x
openheid	-	x	x	x	-	-	-	x
reliëf	-	x	x	-	x	x	-	x
<b>ehs = ecologische verbindingzone</b>	<b>x</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-</b>	<b>x</b>

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;
- 8. verharderen van zandwegen, zandpaden en als zodanig ingerichte parkeerterreinen.**

- 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;
  4. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen de gebiedsaanduidingen 'beslotenheid', 'natuur- en landschapswaarden', 'openheid' en 'relief' voor zover niet gelegen binnen gronden als bedoeld in artikel 5.

#### 41.10 Overige zone - GNN

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone -GNN'-ehs- natuur zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden (biodiversiteit) en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten bestaan uit bestaande natuurwaarden, uit nog te ontwikkelen potentiële waarden en de omgevingscondities zoals stilte, een en ander zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels.

#### 41.11 Overige zone - GO

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.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GO' zijn de gronden tevens bestemd voor een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. In de Groene Ontwikkelingszone is doelstelling gericht op het bevorderen van de samenhang tussen de natuurgebieden en het zoneren van de overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies, een en ander door het beschermen van bos en het versterken van de kernkwaliteiten van natuur en landschap.

De kernkwaliteiten zijn:

1. de samenhang met aangrenzende natuurgebieden;
2. de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de ecologische verbindingzones);
3. de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden;
4. de abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en 'rust' (omgevingscondities).

Een en ander zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels.

## 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 bijkende 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 op locaties met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen-cultureel medegebruik en 'specifieke vorm van wonen-sport';
  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 asbouwhoogte, tiphoogte en rotordiameter van windturbines;
  5. oppervlaktematn van agrarische bouwvlakken en het toegestane gebruik daarvan voor intensieve veehouderij.
- 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;
- e. ten behoeve van het vergroten van de inhoud van (bedrijfs)woningen welke de maximaal mogelijke inhoud reeds hebben bereikt, voor zover deze inhoudsvergroting uit oogpunt van woningisolatie en als gevolg daarvan te treffen voorzieningen, is aangetoond en voor zover deze voorzieningen niet afdoende kunnen worden getroffen met toepassing van lid b in dit artikel én mits is aangetoond dat zonder inhoudsvergroting woningisolatie niet tot de mogelijkheden behoort.

## 43.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (niet zijnde een wijziging als bedoeld in artikel 43.3) 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;
- aa. op de locatie heeft niet reeds eerder functieverandering naar 'wonen' plaatsgevonden;
- b. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige 'deel' is functieverandering naar wonen eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m<sup>2</sup> 600 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> 600 m<sup>2</sup> wanneer deze in het kader van functieverandering naar wonen 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, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
  - g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond;
  - h. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs = ecologische verbindingszone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven' 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en 'overige zone - GO-EVZ', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  - i. het totaal aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan twee zes per perceel; met dien verstande dat een vrijstaande woning geldt voor twee wooneenheden en het aantal vrijstaande woningen niet meer dan 1;
  - 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 daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt;
  - t. een watertoets dient te worden uitgevoerd een watertoets heeft aangetoond dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem;
  - 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 vóór functieverandering;
  - n. functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat als gevolg van de functieverandering geen archeologische waarden worden aangetast dan wel deze waarden door het nemen van maatregelen kunnen worden ontzien;
  - o. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie 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 uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een willekeurige gevel, als gevolg van een weg de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB, niet overschrijdt;
  - q. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering;
  - r. functieverandering naar wonen niet is toegestaan binnen de indicatieve c.q. specifieke magneetveldzone van een hoogspanningsleiding, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat de functieverandering plaatsvindt buiten de specifieke magneetveldzone;
  - s. functieverandering niet is toegestaan binnen de geluidzone van een bedrijventerrein c.q. binnen het invloedsgebied van dat bedrijventerrein gelet op de op dat bedrijventerrein toegelaten milieucategorieën;
  - t. is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
  - u. de economische uitvoerbaarheid en de behoefte aan het specifieke project wordt aangetoond;
  - v. In geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'wonen'.

#### 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 twee 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;
- c. de inhoud per wooneenheid ten minste 275 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de wooneenheden beschikken over minimaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouw per wooneenheid

- welke inpandig in de deel dan wel in de bestaande bijgebouwen op het perceel wordt ondergebracht;
- e. wordt aangetoond dat met hergebruik van het betreffende gebouw kan worden voldaan aan de bouwtechnische eisen;
  - f. landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

#### 43.3.3 Vrijstaande woningen

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

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
  - 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> —
  - m<sup>2</sup> aan bijgebouwen die bij recht bij een woning is toegestaan;
- aa. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo<sup>3</sup>) met ten minste:
  - 1. 1.000 m<sup>2</sup> dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud van maximaal 880 m<sup>3</sup>;
  - 2. 1.500 m<sup>2</sup> dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 880 m<sup>3</sup> tot maximaal 1.200 m<sup>3</sup>;
  - 3. 2.000 m<sup>2</sup> dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 1.200 m<sup>3</sup> tot maximaal 1.600 m<sup>3</sup>;
- b. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning, 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;
- c. de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 3,5-4,5 m en 9 m en een maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup>;
- d. ten behoeve van zowel de bestaande woning én de nieuwe woning(en) als de nieuw te bouwen woning 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; één bestaand bijgebouw behouden mag blijven, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- e. 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' de woning is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde een bestaand gebouw te kunnen hergebruiken voor maximaal twee 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 3;
- 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> bijgebouw 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; de wooneenheden beschikken over minimaal 50 m<sup>2</sup> bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat eveneens één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw mag worden gebruikt, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup> in geval het woongebouw voorziet in twee wooneenheden en geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> in geval het woongebouw voorziet in één wooneenheid;
- 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;
- f. de inhoud van een wooneenheid ten minste 275 m<sup>3</sup> bedraagt;



- g. wordt aangetoond dat met hergebruik van het betreffende gebouw kan worden voldaan aan de bouwtechnische eisen;
- h. landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

#### 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 één nieuw woongebouw met minimaal en maximaal twee 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 van het woongebouw 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 het woongebouw is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing;
- 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> en niet minder dan 275 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; de wooneenheden beschikken over minimaal 30 m<sup>2</sup> en maximaal 50 m<sup>2</sup> bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat ten behoeve van de gezamenlijke wooneenheden eveneens gebruik mag worden gemaakt van één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- g. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande woning als het nieuw te bouwen woongebouw 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 ten behoeve van maximaal twee wooneenheden 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;
- e. de inhoud per wooneenheid ten minste 275 m<sup>3</sup> bedraagt;

- f. wordt aangetoond dat met hergebruik van het betreffende gebouw kan worden voldaan aan de bouwtechnische eisen;
- g. landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

#### 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 (voor zover mogelijk) medewerking te verlenen aan een combinatie van maximaal één nieuw te bouwen vrijstaande woning in combinatie met maximaal twee nieuwe wooneenheden 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> 600 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 wooneenheden of hergebruik van monumentale gebouwen ten behoeve van bewoning;
- ba. In afwijking van het gestelde onder 43.3.3 sub b een vrijstaande woning geen grotere inhoud heeft dan 800 m<sup>3</sup>;
- 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 niet-agrarische werkfuncties 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 gestoopt en één bestaand gebouw voor de functie in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is dan volgens sub c is toegestaan bijzonderheden zoals die in of bij de tabel zijn opgenomen. 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;
- 2a. er dient sprake te zijn van een agrarisch bouwvlak welke in de nieuwe situatie komt te vervallen;
- 2b. er dient een oppervlakte aan gebouwen te worden gesloopt zoals in de tabel onder c staat aangegeven tenzij in of bij deze tabel is aangegeven dat van sloop kan worden afgezien;
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

'grondgebonden landbouw' **	50% oppervlaktereductie* Max. 750 m <sup>2</sup> ***	50% oppervlaktereductie* Max. 750 m <sup>2</sup> ***	Goede landschappelijke inpassing
'overige gronden' (Multifunctioneel platteland)	25% oppervlaktereductie Max. 750 m <sup>2</sup> ***	25% oppervlaktereductie Max. 750 m <sup>2</sup> ***	Goede 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.

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

\*\*\* Een grotere omvang is toegestaan wanneer aan de opgegeven sloopreductie wordt voldaan en daarnaast 1 gebouw in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is, dan volgens de in de tabel maximaal opgegeven oppervlakte is toegestaan;

\*\*\*\* Voor zover sprake van een dagopvang of een andere specifieke zorgfunctie dient sprake te zijn van een locatie die zich qua omgevingsfactoren leent voor een dergelijke zorgfunctie, in welk kader een specifiek zorgadvies wordt uitgebracht;

\*\*\*\*\* Voor zover de locatie is gelegen binnen de gebieden 'Stroombroek' en de 'Nevelhorst' zoals vermeld onder 5 in de bijlage 1 bij deze regels 'Lijst van bedrijvigheid' wordt met inbegrip van de te slopen oppervlakte de maximale oppervlakte die in de tabel voor de recreatieve functie in gebruik mag worden genomen, opgehoogd met 250 m<sup>2</sup>

#### 43.7 Wijziging vormgeving/uitbreidingbestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders zijn onverminderd het bepaalde in de artikel 3.6.2 en 5.6.1 bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en/of vergroten van het bestemmingsvlak 'wonen', mits:

- het geen bestemmingsvlak betreft welke onderdeel vormt van een functieveranderingslocatie waar functieverandering heeft plaatsgevonden, zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels;
- het bestemmingsvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, de zelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- het bestemmingsvlak met niet meer dan 50% wordt vergroot en de noodzaak hiertoe is aangetoond (exclusief toegangsweg);
- de wijziging niet tot gevolg mag hebben dat hiermee bebouwing buiten het bestemmingsvlak komt te liggen;
- de gronden die in de nieuwe situatie buiten het bestemmingsvlak komen te vallen, wederom geschikt worden gemaakt ten behoeve van agrarisch gebruik;
- omliggende functies en waarden door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;
- landschappelijke inpassing plaatsvindt van het gehele bestemmingsvlak;
- de oppervlakte aan gebouwen niet toeneemt.

#### 43.8 Wijziging vormgeving/uitbreidingbestemmingsvlak 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de vorm van het bestemmingsvlak van de bestemming 'bedrijf' of 'bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestaand bedrijf', te wijzigen of het bestaande bestemmingsvlak te vergroten met dien verstande dat

- de bedrijfseconomische noodzaak voor de wijziging wordt aangetoond;
- het geen locatie betreft waarvoor op de verbeelding een specifiek bouwvlak is opgenomen;
- het bestemmingsvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, de zelfde gronden blijft

## 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.