

Bestemmingsplan

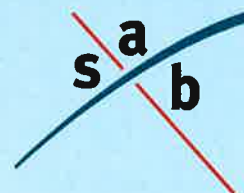
# Buitengebied Zuid en West

Gemeente Zutphen

Datum: 12 maart 2013

Projectnummer: 100840.02

ID: NL.IMRO.0301.bp1500BgebiedZW-on01





# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	15
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>16</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1	16
Artikel 4	Agrarisch met waarden - 2	25
Artikel 5	Agrarisch met waarden - 3	32
Artikel 6	Bedrijf	34
Artikel 7	Bos	38
Artikel 8	Gemengd	40
Artikel 9	Groen	42
Artikel 10	Horeca	44
Artikel 11	Landgoed	46
Artikel 12	Natuur	47
Artikel 13	Recreatie	48
Artikel 14	Recreatie - Volkstuin	50
Artikel 15	Sport	51
Artikel 16	Verkeer	52
Artikel 17	Verkeer - Spoor	53
Artikel 18	Verkeer - Voet-/Fietspad	54
Artikel 19	Water	55
Artikel 20	Water - Kanaal	56
Artikel 21	Water - Rivier	57
Artikel 22	Wonen	59
Artikel 23	Wonen - Uiterwaarden	62
Artikel 24	Leiding - Gas	65
Artikel 25	Leiding - Hoogspanningsverbinding	67
Artikel 26	Waarde - Archeologie	69
Artikel 27	Waarde - Archeologische verwachting 1	72
Artikel 28	Waarde - Archeologische verwachting 2	75
Artikel 29	Waarde - Archeologische verwachting 3	78
Artikel 30	Waterstaat - Waterkering	81
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>82</b>
Artikel 31	Anti-dubbeltelregel	82
Artikel 32	Algemene bouwregels	82
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 35	Algemene afwijkingsregels	86

<b>Artikel 36</b>	<b>Algemene wijzigingsregels</b>	<b>87</b>
<b>Artikel 37</b>	<b>Algemene procedureregels</b>	<b>91</b>
<b>Artikel 38</b>	<b>Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening</b>	<b>92</b>
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>93</b>
<b>Artikel 39</b>	<b>Overgangsrecht</b>	<b>93</b>
<b>Artikel 40</b>	<b>Slotregel</b>	<b>93</b>

### **Bijlagen:**

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2: Lijst van nevenactiviteiten
- Bijlage 3: Oppervlakte niet-agrarische bedrijvigheid

### **De verbeelding**

Verbeelding met legenda

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan Buitengebied Zuid en West van de gemeente Zutphen;

### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0301.bp1500BgebiedZW-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 *verbeelding*

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

### 1.4 *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;

### 1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 *aan huis verbonden beroep*

beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is, dat deze activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Onder aan huis verbonden beroepen worden in ieder geval begrepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerpen, huisarts, hypotheekadviseur, (juridisch) adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening en logopedie;

### 1.7 *afhankelijke woonruimte*

een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg tijdelijk gehuisvest is;

### 1.8 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

### 1.9 *agrarisch bedrijf*

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, met uitzondering van boomteelt, en/of het fokken en houden van dieren, eventueel in combinatie met training;

- 1.10 agrarisch technisch hulpbedrijf**  
een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur;
- 1.11 archeologische deskundige**  
de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- 1.12 archeologische verwachting**  
de toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.13 archeologische waarde**  
een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- 1.14 archeologisch onderzoek**  
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- 1.15 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.16 bed & breakfast**  
het kleinschalig verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;
- 1.17 bedrijf**  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.18 bedrijfsgebouw**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.19 bedrijfswoning**  
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

### **1.20 beperkt kwetsbaar object**

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

### **1.21 bestaand**

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

### **1.22 bestaande ammoniakemissie**

de emissie van ammoniak, uitgedrukt in kg NH<sub>3</sub> per jaar, behorende bij het ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan vergunde dan wel het gemelde aantal en soort dieren;

### **1.23 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.24 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.25 Bevi**

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen);

### **1.26 bijgebouw**

een gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, bergingen, hobbykasjes, tuinhuisjes en huisdierenverblijven;

### **1.27 bosbouw**

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

- 1.28 bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.29 bouwlaag**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.30 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.31 bouwperceelsgrens**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.32 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.33 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;
- 1.34 calamiteit**  
een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt;
- 1.35 compenserende maatregelen**  
maatregelen die worden getroffen ter bescherming of ontwikkeling van kernkwaliteiten en/of omgevingscondities in verband met een, op een andere locatie voorkomende, aantasting van kernkwaliteiten en/of omgevingscondities;
- 1.36 consumentverzorgende bedrijfsactiviteit**  
het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van een dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie; de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: adviesbureau, fotograaf, autorijsschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kantooractiviteiten, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumententartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.) en glazenwasser;



**1.37 cultuurhistorische waarden**

- a het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komt in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de beplanting en de bebouwing;
- b de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied; architectonische waarden worden hier mede onder begrepen;

**1.38 dagrecreatie**

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen voor ontspanning of vrijetijdsbesteding op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;

**1.39 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.40 detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten**

het verkopen van producten die door het toegelaten bedrijf zijn voortgebracht, geteeld of vervaardigd;

**1.41 detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten**

het verkopen van plaatselijk gekweekte of vervaardigde producten op een agrarisch bedrijf aan personen die deze producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.42 ecologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;

**1.43 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.44 EHS (Ecologische Hoofdstructuur)**

een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbindingszones, met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

**1.45 erotisch getinte vermaakfunctie**

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.46 extensieve dagrecreatie**

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

- 1.47 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.48 gebruiken**  
gebruiken, het doen gebruik, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.49 glastuinbouwbedrijf**  
een agrarisch bedrijf waarbij het telen van gewassen (nagenoeg) volledig in kassen plaatsvindt;
- 1.50 groepsaccommodatie**  
een gebouw bestemd voor recreatief verblijf van groepen van maximaal 50 personen voor ten hoogste 28 aaneengesloten nachten;
- 1.51 grondgebonden agrarisch bedrijf**  
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken;
- 1.52 groothandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of aan personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- 1.53 hobbymatig agrarisch gebruik**  
het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd;
- 1.54 hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**  
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m en maximaal 2 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- 1.55 hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen**  
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m en maximaal 3,5 m met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt en teeltondersteunende kassen;
- 1.56 hoofdgebouw**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.57 horeca**  
een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

- 1.58 houtproductie**  
het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;
- 1.59 huishouden**  
een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;
- 1.60 inrichtingsplan**  
een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke en landschappelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;
- 1.61 intensieve veehouderij**  
een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden (conform artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- 1.62 inwoning**  
het bewonen van één woning door twee of meer huishoudens met een gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning, waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt, de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn en geen woningscheidende wand is aangebracht;
- 1.63 kampeermiddel**  
a een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;  
b enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele tijdelijk of blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.64 kampeerterrein**  
een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- 1.65 kantoor**  
een gebouw, dat door indeling en inrichting bestemd is te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;
- 1.66 karakteristieke bebouwing**  
een gebouw of een complex van gebouwen dat vanwege zijn cultuurhistorische en architectonische waarde in relatie met zijn cultuurhistorisch waardevolle omgeving als waardevol wordt beschouwd; hieronder vallen in ieder geval de T-boerderij en de traditionele Saksische boerderij;

- 1.67 kas**  
een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal;
- 1.68 kelder**  
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;
- 1.69 kernkwaliteiten**  
de wezenlijke landschappelijke en ecologische kenmerken van een bepaald gebied, gelegen in de EHS;
- 1.70 kleinschalig kampeerterrein**  
een kampeerterrein voor ten hoogste 30 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeer-middelen aanwezig mogen zijn;
- 1.71 kwetsbaar object**
- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
  - b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
  - c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
  - d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- 1.72 lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**  
teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolie, lage tunnels;
- 1.73 lage permanente teeltondersteunende voorzieningen**  
teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- 1.74 landhuis**  
een gebouw of complex van gebouwen dat vanwege zijn cultuurhistorische, architectonische en monumentale waarde in relatie met zijn cultuurhistorische waardevolle omgeving als waardevol wordt beschouwd;

- 1.75 landschappelijke waarden**  
de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorische en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;
- 1.76 LPG-doorzet**  
de afzet van LPG in m<sup>3</sup> per jaar;
- 1.77 maatschappelijke voorzieningen**  
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, (kinder)opvang- en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen te behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.78 manege**  
een bedrijf, dat gericht is op het verzorgen, stallen, dressereren en trainen van paarden en/of pony's ten behoeve van de (recreatieve) ruitersport, waaronder begrepen het geven van lessen in ruitersport;
- 1.79 mantelzorg**  
het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een afhankelijke woonruimte aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.80 mitigerende maatregelen**  
maatregelen die aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities beperken;
- 1.81 nadere eis**  
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.82 natuurwaarden**  
de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;
- 1.83 nevenactiviteiten**  
activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale agrarische bedrijfsactiviteiten;
- 1.84 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**  
agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij, of fokkerij en champignonkwekerij;
- 1.85 omgevingscondities**  
de kwaliteiten van de omgeving voor zover deze van invloed zijn op de kernkwaliteiten van een bepaald gebied, gelegen in de EHS;
- 1.86 omgevingsvergunning**  
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- 1.87 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**  
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.88 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**  
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.89 onderbouw**  
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- 1.90 ondergronds**  
onder peil;
- 1.91 onderkomens**  
voor verblijf geschikte -al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken- voer- of vaartuigen, toer- of stacaravans, kampeermiddelen, pleziervaartuigen, tenten, loodsen, keten en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover bovengenoemde zaken niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 1.92 ondersteunende horeca**  
horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nadere in de regels omschreven (hoofd)functie;
- 1.93 opgaande teelt of gewas**  
teelt of gewas hoger dan 30 cm;
- 1.94 overkapping**  
een overkapt bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;
- 1.95 paardenbak**  
een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het rijden van paarden;
- 1.96 peil**  
a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;  
c 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;  
d voor woonboten en drijvende steigers: het waterpeil;
- 1.97 permanente bewoning**  
bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

- 1.98 plattelandswoning**  
woning behorende tot of voorheen behorende tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden zoals bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.99 prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.100 recreatieappartement**  
een gedeelte van een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- 1.101 recreatiewoning**  
een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatie bewoning;
- 1.102 recreatieve bewoning**  
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- 1.103 seksinrichting**  
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang als of zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.104 Staat van Bedrijfsactiviteiten**  
de als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.105 teeltondersteunende voorzieningen**  
bouwwerken, niet zijnde kassen, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen; hieronder wordt mede begrepen afdekfolies;
- 1.106 uitvoeren**  
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.107 verblijfsrecreatie**  
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;
- 1.108 volkstuin**  
een perceel grond waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;
- 1.109 voorgevel**  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw; gebouwen welke met meer dan één zijde naar de weg gekeerd zijn hebben meerdere voorgevels;

- 1.110 waardevol landschap**  
een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- 1.111 waterbeheerder**  
een beheerder zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet;
- 1.112 wijziging**  
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.113 woning**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



## Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

***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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

***de goothoogte van een bouwwerk***

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

***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;

***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;

***de oppervlakte van een overkapping***

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

***de oppervlakte van een bouwvlak ten dienste van intensieve veehouderij***

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak voor zover deze uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van intensieve veehouderij wordt benut.

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

2.3 Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.4 Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

#### 3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een glastuinbouwbedrijf toegestaan;
  - 2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 1 ha dan wel de grotere bestaande oppervlakte;
  - 3 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - imkerij' is een bijenhouderij toegestaan;
- b het houden van dieren, uitsluitend op de begane grondvloer, met dien verstande dat het houden van dieren op meerdere verdiepingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – twee bouwlagen' is toegestaan;
- c hobbymatig agrarisch gebruik buiten het bouwvlak;
- d één bedrijfswoning dan wel het bestaande grotere aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- e een plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning';
- f het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden, zich uitende in:
  - 1 bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting;
  - 2 hoogteverschillen en bodemreliëf;
  - 3 openheid en doorzichten;
  - 4 rust;
  - 5 onverharde wegen;
  - 6 waterhuishoudkundige situatie;
- g aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bedrijfswoning mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
- h detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten, met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van detailhandel maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- i toeristisch-recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- j een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg';
- k de bestaande paardenbakken;
- l extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- m water en voorzieningen voor de waterhuishouding;  
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, ruit-, fiets- en wandelpaden, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

### **3.2 Bouwregels**

- 3.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van de toeristisch-recreatieve activiteiten zijn toegestaan, welke voldoen aan de volgende kenmerken:
    - 1 gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
    - 2 goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
    - 3 bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
  - b goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
  - c bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m mag bedragen;
  - d gezamenlijke oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
  - e afstand tussen kassen en niet-agrarische bebouwing minimaal 50 m;
  - f goothoogte van bedrijfswoning maximaal 4,5 m;
  - g bouwhoogte van bedrijfswoning maximaal 10 m;
  - h inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m<sup>3</sup>.
- 3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning;
  - c goothoogte maximaal 3 m;
  - d bouwhoogte maximaal 5,5 m.
- 3.2.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' voldoet de woning aan de volgende kenmerken:
- a inhoud bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>, of de bestaande grotere inhoud;
  - b goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
  - c bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.
- 3.2.4 Bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
  - b gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning;
  - c goothoogte maximaal 3 m;
  - d bouwhoogte maximaal 5,5 m.
- 3.2.5 Onverminderd het bepaalde in artikel 3.2.3 is herbouw van het hoofdgebouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande fundering.
- 3.2.6 Teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;
  - b lage permanente teeltondersteunende voorzieningen teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
  - c hoge permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
  - d in afwijking van het bepaalde onder c zijn tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wijngaard' hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;

- 3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b oppervlakte van hooibergen bedraagt maximaal 36 m<sup>2</sup>;
  - c de goothoogte van mestsilos en hooibergen bedraagt maximaal 4 m respectievelijk 6 m;
  - d waterbassins zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
  - e de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:
 

1 mestsilos	8 m;
2 overige silos	12 m;
3 hooibergen	9 m;
4 waterbassins	3 m;
5 erfafscheidingen	3 m;
6 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m;
7 afrasteringen ten behoeve van agrarische activiteiten	1,5 m;
  - f in afwijking van het bepaalde onder a zijn buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m.

### 3.3 **afwijken van de bouwregels**

- 3.3.1 schuilgelegenheden buiten het bouwvlak  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a dan wel 3.2.7 onder a voor de bouw van schuilgelegenheden voor mensen en/of vee buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
- a maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare;
  - b de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
  - c de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
  - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.3.2 sleufsilos buiten het bouwvlak  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.7 onder a voor de bouw van sleufsilos buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a sleufsilos buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding';
  - b de sleufsilos worden aansluitend aan het bouwvlak gebouwd;
  - c de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m;
  - d de oppervlakte bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>.
- 3.3.3 vergroten oppervlakte bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder b ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen waardoor de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen overkappingen meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen in verband met de sloop van bestaande met omgevingsvergunning gebouwen voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde karakteristiek, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de gesloopte bebouwing tot een maximum oppervlakte van 375 m<sup>2</sup>;

- b er is sprake van een aantoonbare landschappelijke verbetering;
  - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.3.4 herbouw bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' tot maximaal 250 m<sup>2</sup>  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen bij een woning tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>, mits:
- a de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan de op het moment van het ontwerpplan bestaande oppervlakte, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
  - b het traditionele erfensemble blijft behouden;
  - c uit een landschaps- en inrichtingsplan de landschappelijke inpassing blijkt en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
  - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.3.5 herbouw hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor de herbouw van het hoofdgebouw op een andere locatie met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande fundering;
  - b er wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd;
  - c de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
  - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **3.4 specifieke gebruiksregels**

De ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan de bestaande ammoniakemissie.

### **3.5 afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 recreatieve nevenactiviteiten**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a bed & breakfastvoorzieningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
  - 1 de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - 2 maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - 3 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;

- 4 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 5 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 6 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b kleinschalig kamperen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
- 1 binnen de gehele bestemming zijn maximaal 5 kleinschalige kampeerterreinen toegestaan;
  - 2 sanitaire voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  - 3 mocht het redelijkerwijs niet mogelijk zijn om de sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing op te richten dan is nieuwbouw toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
  - 4 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 5 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - 6 de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en het meest nabijgelegen bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 m;
  - 7 de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en de woning van de initiatiefnemer bedraagt maximaal 50 m;
  - 8 uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving;
  - 9 buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
  - 10 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 11 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen en recreatieappartementen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
- 1 de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - 2 maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - 3 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - 4 permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieappartementen is niet toegestaan;
  - 5 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 6 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 7 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodaties, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
- 1 de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - 2 maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - 3 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;

- 4 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 5 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 6 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.2 detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten en/of streekeigen geproduceerde (agrarische) producten  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder h voor detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten en/of streekeigen geproduceerde (agrarische) producten met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de nevenactiviteiten dienen te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - b maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - c voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - d er mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;
  - e buitenopslag is niet toegestaan;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.3 overige nevenactiviteiten  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 2, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de nevenactiviteiten dienen te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - b maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - c voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - d er mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;
  - e buitenopslag is niet toegestaan;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.4 stapeling  
 Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.5.1, artikel 3.5.2 en artikel 3.5.3 geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum.
- 3.5.5 mantelzorg  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er is aantoonbaar sprake van een tijdelijke zorgbehoefte;
  - b de afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.

- 3.5.6 paardenbakken  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van paardenbakken met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a gerealiseerd binnen het bouwvlak dan wel aansluitend aan het bouwvlak of aansluitend aan de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
    - 1 ter plaatse van de aanduidingen 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding' aansluitend aan het bouwvlak niet is toegestaan;
    - 2 de afstand tussen de paardenbak en de perceelsgrens van de aangrenzende woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
  - b de oppervlakte bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
  - c lichtmasten zijn niet toegestaan;
  - d uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
  - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.7 ammoniakemissie  
 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4 voor een toename van de bestaande ammoniakemissie indien wordt aangetoond dat de als gevolg van bij de toename van ammoniakemissie behorende ammoniakdepositie geen significante effecten heeft op een stikstofgevoelig habitat of leefgebied in Natura 2000-gebieden.
- 3.6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 3.6.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels;
  - b afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  - c aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van poelen, kolken en watergangen;
  - d aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlak-teverhardingen;
  - e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 3.6.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en/of natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 3.6.3 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.6.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.



### **3.7 wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.7.1 wijzigen vorm en/of vergroten van het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak krijgt hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak dan 2 ha, met dien verstande dat voor zover de vergroting betrekking heeft op een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' de maximale oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij(tak) op het agrarisch bouwvlak maximaal 1,5 ha mag bedragen;
- c er blijft een compact bouwvlak bestaan;
- d uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving;
- e het bepaalde in de artikelen 3.4 en 3.5.7 wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### **3.7.2 gezamenlijke mestopslag**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het bouwen van een gezamenlijke mestopslag buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de gezamenlijke mestopslag is noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
- c de inhoud van de gezamenlijke mestopslag bedraagt maximaal 2.500 m<sup>3</sup>;
- d de gezamenlijk mestopslag wordt gesitueerd binnen een straal van 50 m van een agrarisch bouwvlak;
- e uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### **3.7.3 nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van nevenactiviteiten met een grotere oppervlakte dan 350 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het betreft de vestiging van een bedrijf als opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf dat voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 en 2;
- b de nevenactiviteiten dienen te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
- c voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
- d er mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;

- e buitenopslag is niet toegestaan;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 3.7.4 woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' in meerdere woningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 400 m<sup>3</sup> hebben;
- b de splitsing past binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland;
- c de bouwmassa wordt niet vergroot;
- d de oppervlakte aan bijgebouwen wordt niet vergroot;
- e na splitsing is geen vergroting van de woningen toegestaan;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - 2

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan in de vorm van een glastuinbouwbedrijf;
  - b één bedrijfswoning dan wel het bestaande grotere aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan;
  - c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden, zich uitende in:
    - 1 bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting;
    - 2 hoogteverschillen en bodemreliëf;
    - 3 openheid en doorzichten;
    - 4 rust;
    - 5 onverharde wegen;
    - 6 waterhuishoudkundige situatie;
  - d het houden van dieren, uitsluitend op de begane grondvloer;
  - e hobbymatig agrarisch gebruik buiten het bouwvlak;
  - f aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bedrijfswoning mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
  - g detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten, met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van detailhandel maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - h de bestaande paardenbakken;
  - i extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
  - j water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, ruit-, fiets- en wandelpaden, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

### 4.2 bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
- c bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m mag bedragen;
- d afstand tussen kassen en niet-agrarische bebouwing minimaal 50 m;
- e goothoogte van bedrijfswoning maximaal 4,5 m;
- f bouwhoogte van bedrijfswoning maximaal 10 m;
- g inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m<sup>3</sup>.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning;
- c goothoogte maximaal 3 m;
- d bouwhoogte maximaal 5,5 m.

- 4.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;
  - lage permanente teeltondersteunende voorzieningen teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
  - hoge permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.
- 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:
- gebouwd binnen het bouwvlak;
  - oppervlakte van hooibergen bedraagt maximaal 36 m<sup>2</sup>;
  - de goothoogte van mestilo's en hooibergen bedraagt maximaal 4 m respectievelijk 6 m;
  - de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:
 

1 mestilo's	8 m;
2 overige silo's	12 m;
3 hooibergen	9 m;
4 waterbassins	3 m;
5 erfafscheidingen	3 m;
6 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m;
7 afrasteringen ten behoeve van agrarische activiteiten	1,5 m;
  - in afwijking van het bepaalde onder a zijn buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m.

#### **4.3 afwijken van de bouwregels**

- 4.3.1 schuilgelegenheden buiten het bouwvlak
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a dan wel 4.2.4 onder a voor de bouw van schuilgelegenheden voor mensen en/of vee buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
- maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare;
  - de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.3.2 sleufsilos buiten het bouwvlak
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a voor de bouw van sleufsilos buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- sleufsilos buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding';
  - de sleufsilos worden aansluitend aan het bouwvlak gebouwd;
  - de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m;
  - de oppervlakte bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>.

#### **4.4 specifieke gebruiksregels**

De ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan de bestaande ammoniakemissie.

#### **4.5 afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 recreatieve nevenactiviteiten**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a bed & breakfastvoorzieningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
  - 1 de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - 2 maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - 3 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - 4 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 5 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 6 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b kleinschalig kamperen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
  - 1 binnen de gehele bestemming zijn maximaal 5 kleinschalige kampeerterreinen toegestaan;
  - 2 sanitaire voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  - 3 mocht het redelijkerwijs niet mogelijk zijn om de sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing op te richten dan is nieuwbouw toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
  - 4 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - 5 de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en het meest nabijgelegen bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 m;
  - 6 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 7 de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en de woning van de initiatiefnemer bedraagt maximaal 50 m;
  - 8 uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving;
  - 9 buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
  - 10 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 11 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen en recreatieappartementen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
  - 1 de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - 2 maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - 3 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - 4 permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieappartementen is niet toegestaan;

- 5 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 6 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 7 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodaties, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
- 1 de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - 2 maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - 3 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - 4 aangetoond is dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord is;
  - 5 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - 6 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.5.2 detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten en/of streekeigen geproduceerde (agrarische) producten
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder g voor detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten en/of streekeigen geproduceerde (agrarische) producten met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de nevenactiviteiten dienen te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - b maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - c voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - d er mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;
  - e buitenopslag is niet toegestaan;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.5.3 overige nevenactiviteiten
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 2, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de nevenactiviteiten dienen te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
  - b maximaal 350 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
  - c voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
  - d er mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;
  - e buitenopslag is niet toegestaan;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 4.5.4 stapeling

Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 4.5.1, artikel 4.5.2 en artikel 4.5.3 geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum.

#### 4.5.5 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er is aantoonbaar sprake van een tijdelijke zorgbehoefte;
- b de afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.

#### 4.5.6 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van paardenbakken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a gerealiseerd binnen het bouwvlak dan wel aansluitend aan het bouwvlak of aansluitend aan de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
  - 1 ter plaatse van de aanduidingen 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding' aansluitend aan het bouwvlak niet is toegestaan;
  - 2 de afstand tussen de paardenbak en de perceelsgrens van de aangrenzende woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
- b de oppervlakte bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- c lichtmasten zijn niet toegestaan;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 4.5.7 ammoniakemissie

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.43.4 voor een toename van de bestaande ammoniakemissie indien wordt aangetoond dat de als gevolg van bij de toename van ammoniakemissie behorende ammoniakdepositie geen significante effecten heeft op een stikstofgevoelig habitat of leefgebied in Natura 2000-gebieden.

### **4.6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

4.6.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels;
- b afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
- d aanleggen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- e aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen.

- 4.6.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 4.6.3 De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.6.1 onder b tot en met e wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de waterbeheerder.
- 4.6.4 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.6.1 is nodig voor:
  - a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

#### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- 4.7.1 wijzigen vorm en/of vergroten van het bouwvlak
 

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

  - a de wijziging en/of vergroting is noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
  - b het bouwvlak krijgt hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak dan 2 ha;
  - c er blijft een compact bouwvlak bestaan;
  - d uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving;
  - e het bepaalde in de artikelen 4.4 en 4.5.7 wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.7.2 gezamenlijke mestopslag
 

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het bouwen van een gezamenlijke mestopslag buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

  - a de gezamenlijke mestopslag is noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
  - b de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
  - c de inhoud van de gezamenlijke mestopslag bedraagt maximaal 2.500 m<sup>3</sup>;
  - d de gezamenlijke mestopslag wordt gesitueerd binnen een straal van 50 m van een agrarisch bouwvlak;
  - e uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



#### 4.7.3 nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van nevenactiviteiten met een grotere oppervlakte dan 350 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het betreft de vestiging van een bedrijf als opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf dat voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 en 2;
- b de nevenactiviteiten dienen te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
- c voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
- d er mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;
- e buitenopslag is niet toegestaan;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## Artikel 5 **Agrarisch met waarden - 3**

### **5.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
  - b hobbymatig agrarisch gebruik;
  - c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden, zich uitende in:
    - 1 bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting;
    - 2 hoogteverschillen en bodemreliëf;
    - 3 openheid en doorzichten;
    - 4 rust;
    - 5 onverharde wegen;
    - 6 waterhuishoudkundige situatie;
  - d waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
  - e extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
  - f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

### **5.2 bouwregels**

- 5.2.1 Uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan.
- 5.2.2 Herbouw en/of nieuwbouw van gebouwen is uitsluitend toegestaan in verband met het teniet gaan van gebouwen ten gevolge van een calamiteit.
- 5.2.3 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd.
- 5.2.4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.
- 5.2.5 Het is niet toegestaan om een bestaand bouwwerk geheel of gedeeltelijk te herbouwen op, dan wel geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie.
- 5.2.6 Het is niet toegestaan om de bestaande bouwwerken te vervangen door één nieuw bouwwerk, dan wel door een kleiner aantal bouwwerken dan het bestaande aantal.

### **5.3 specifieke gebruiksregels**

- 5.3.1 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van:
  - a niet-grondgebonden agrarisch bedrijvigheid;
  - b opgaande teelten en het toelaten van opgaande gewassen gedurende de maanden november tot en met maart.
- 5.3.2 Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden een vergunning krachtens de Waterwet is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

**5.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- 5.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het aanleggen en aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
  - b het verwijderen en aanbrengen van hoogopgaande beplantingen;
  - c afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  - d aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van poelen, kolken en watergangen;
  - e aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen;
  - f het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 5.4.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en/of natuurwaarden in het algemeen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 5.4.3 De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de waterbeheerder.
- 5.4.4 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 6 Bedrijf

### 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven ter plaatse van de aanduiding;
  - 1 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension': een dierenpension;
  - 2 'gemaal': een gemaal ten behoeve van de waterhuishouding en waterbeheersing;
  - 3 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening als bedoeld in bijlage 3 kolom 'aard van bedrijvigheid';
  - 4 'opslag': opslag van goederen;
  - 5 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch technisch hulpbedrijf': een agrarisch technisch hulpbedrijf;
  - 6 'specifieke vorm van bedrijf - duivenfokkerij': een duivenfokkerij;
  - 7 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel vlees en kaas': een groothandel in vlees en kaas;
  - 8 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf stalinrichting': een installatiebedrijf voor stalinrichtingen;
  - 9 'specifieke vorm van bedrijf - palletverwerkingsbedrijf': een palletverwerkingsbedrijf;
  - 10 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met een maximale lpg-doorzet van 1.000 m<sup>3</sup>;
  - 11 'vulpunt lpg': een lpg vulpunt;
- b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- c aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
- d detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten, met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van detailhandel maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e buitenopslag met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en hoogte van 2 m;
- f water en voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

### 6.2 bouwregels

6.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 3 "oppervlakte bebouwing in m<sup>2</sup> toegestaan bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte van bedrijfsgebouwen maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- b de goothoogte bedraagt maximaal:
  - 1 van bedrijfsgebouwen de bestaande goothoogte;
  - 2 van bedrijfswoningen 4,5 m;
- c de bouwhoogte bedraagt maximaal:
  - 1 van bedrijfsgebouwen de bestaande bouwhoogte;
  - 2 van bedrijfswoningen 10 m;
- d inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m<sup>3</sup>.

6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning;
- b goothoogte maximaal 3 m;
- c bouwhoogte maximaal 5,5 m.

6.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

### **6.3 afwijken van de bouwregels**

6.3.1 vergroten bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

6.3.2 vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen;

- a de vergroting mag niet meer bedragen dan 10%;
- b de vergroting is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding';
- c uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **6.4 specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals bedoeld in 6.1 onder d;
- b bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 derde lid van het Besluit omgevingsrecht;
- c bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij dit expliciet is toegestaan;
- d vuurwerkbedrijven;
- e inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

### **6.5 afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 vergroting buitenopslag

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder e voor vergroting van de omvang van de buitenopslag met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte en de oppervlakte van de buitenopslag bedragen respectievelijk maximaal 4 m en 200 m<sup>2</sup>;
- b de vergroting is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van aan de grond gegeven bestemming;
- c uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- 6.5.2 mantelzorg  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er is aantoonbaar sprake van een tijdelijke zorgbehoefte;
  - b de afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.
- 6.5.3 ander bedrijf  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het betreft een bedrijf dat is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van Bijlage 1, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 en 2;
  - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 6.6 wijzigingsbevoegdheid**
- 6.6.1 vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de vergroting mag niet meer bedragen dan 15%;
  - b de vergroting is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding';
  - c uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving;
  - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 6.6.2 ander bedrijf  
Burgemeester en wethouder kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van Bijlage 1, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er mag geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvinden;
  - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
  - c parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats;
  - d uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving;
  - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 6.6.3 verkleinen lpg-doorzet

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het verkleinen van de maximale lpg-doorzet en daarmee samenhangend het verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' als bedoeld in artikel 34.5, indien wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden niet verslechtert.

#### 6.6.4 verplaatsen lpg vulpunt

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het verplaatsen van het lpg vulpunt en daarmee samenhangend het verplaatsen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' als bedoeld in artikel 34.5, indien wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden niet verslechtert.

## Artikel 7 **Bos**

### 7.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bosbouw;
- b het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden;
- c extensieve dagrecreatie;
- d één recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e water, voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (parkeer)voorzieningen en wegen en paden.

### 7.2 **bouwregels**

- 7.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat de recreatiewoning en aangebouwde bijgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de inhoud bedraagt maximaal 175 m<sup>3</sup>;
  - b de oppervlakte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - c de goothoogte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
  - d de bouwhoogte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 6 m;
  - e de oppervlakte van het aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  - f de goothoogte van het aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 2,5 m;
  - g de bouwhoogte van het aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 3 m.
- 7.2.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 geldt dat voor zover ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan de maatvoering van de recreatiewoning afwijkt, deze niet mag worden vergroot.
- 7.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

### 7.3 **afwijken van de bouwregels**

- 7.3.1 gebouw ten dienste van beheer en onderhoud bosbestand  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor het bouwen van een gebouw ten dienste van het beheer en het onderhoud van het bosbestand met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de inhoud bedraagt maximaal 50 m<sup>3</sup>;
  - b de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
  - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van natuur en landschap.
- 7.3.2 voederberging of voederruif voor wild  
Bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor het bouwen van een voederberging of voederruif voor wild met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouw is noodzakelijk of gewenst in verband met het beheer van de wildstand;
  - b de oppervlakte bedraagt maximaal 3 m<sup>2</sup>;
  - c de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
  - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van natuur en landschap.



#### **7.4 specifieke gebruiksregels**

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 7.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden een vergunning krachtens de Waterwet is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

#### **7.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- 7.5.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
  - b aanleggen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
  - c aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen;
  - d het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 7.5.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuur en landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 7.5.3 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.5.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 8 **Gemengd**

### **8.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b kantoren;
- c bedrijven als opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 en 2;
- d bedrijfswoningen;
- e aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
- f water en voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

### **8.2 bouwregels**

8.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande bijgebouwen met de bestaande oppervlakte, goothoogte en oppervlakte niet mag worden gewijzigd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen 332 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' mag het bestaande gebouw met bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling niet worden gewijzigd;
- c per bouwvlak mag maximaal één in pandige bedrijfswoning worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' mogen de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gewijzigd;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m.

### **8.3 afwijken van de gebruiksregels**

8.3.1 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er is aantoonbaar sprake van een tijdelijke zorgbehoefte;
- b de afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.

#### **8.4 wijzigingsbevoegdheid**

##### **8.4.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de vergroting mag niet meer bedragen dan 15%;
- b de vergroting is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding';
- c uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van groenstructuren;
  - b groenvoorzieningen;
  - c de bestaande inritten;
  - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen en voorzieningen.

### 9.2 *bouwregels*

9.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m.

### 9.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de milieusituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e de sociale veiligheid;
- f de externe veiligheid.

### 9.4 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

9.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b aanleggen, verbreden en verharden van oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d het aanbrengen van drainage;
- e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

9.4.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 9.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de betreffende groenstructuur, in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed.

9.4.3 De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de adviseur groen van de gemeente.

- 9.4.4 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 10 Horeca

### 10.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een café en/of restaurant annex zaalexplotatie;
  - b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan;
  - c aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
  - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

### 10.2 *bouwregels*

10.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 3 "oppervlakte bebouwing in m<sup>2</sup> toegestaan bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- b de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m<sup>3</sup>.

10.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning;
- b goothoogte maximaal 3 m;
- c bouwhoogte maximaal 5,5 m;
- d bijgebouwen.

10.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

### 10.3 *afwijken van de bouwregels*

10.3.1 Vergroten bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.3 voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

### 10.4 *afwijken van de gebruiksregels*

10.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er is aantoonbaar sprake van een tijdelijke zorgbehoefte;
- b de afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.

#### 10.4.2 Andere vorm van horeca

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van een andere vorm van horeca dan ter plaatse is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **10.5 wijzigingsbevoegdheid**

#### 10.5.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de vergroting mag niet meer bedragen dan 15%;
- b uit een landschapsplan blijkt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## Artikel 11 Landgoed

### 11.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a één vrijstaande woning;
  - b het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden;
  - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, wegen en paden.

### 11.2 *bouwregels*

11.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.200 m<sup>3</sup>;
- c de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6,5 m;
- d de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 m;
- e de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- f de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m.

11.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,7 m.

### 11.3 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

11.3.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels;
- b afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van poelen, kolken en watergangen;
- d aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlak-teverhardingen;
- e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

11.3.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

11.3.3 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.3.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.



## Artikel 12 Natuur

### 12.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
  - b extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
  - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

### 12.2 *bouwregels*

12.2.1 Gebouwen zijn niet toegestaan.

12.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

### 12.3 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

12.3.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels;
- b afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van poelen, kolken en watergangen;
- d aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen;
- e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

12.3.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

12.3.3 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12.3.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 13 Recreatie

### 13.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dagrecreatie, eventueel in combinatie met ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca;
  - b centrale voorzieningen ten behoeve van een verblijfsrecreatiepark in de vorm van:
    - 1 horeca, met dien verstande dat maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak mag worden ingericht ten dienste van horeca;
    - 2 detailhandel, met dien verstande dat maximaal 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak mag worden ingericht ten dienste van detailhandel;
    - 3 (para-)medische voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 200 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak mag worden ingericht ten dienste van (para-)medische voorzieningen;
  - c één bedrijfswoning;
  - d één recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
  - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, zoals sanitaire voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

### 13.2 *bouwregels*

- 13.2.1 Gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen bij een verblijfsrecreatiepark voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 2.500 m<sup>2</sup>;
  - c de goothoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 9 m;
  - d in afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte, van maximaal 165 m<sup>2</sup> van de bebouwing, maximaal 12 m bedragen;
  - e de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 12 m;
- 13.2.2 De bedrijfswoning voldoet aan de volgende kenmerken:
- a de inhoud bedraagt maximaal 500 m<sup>3</sup>;
  - b de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
  - c de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m;
- 13.2.3 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de inhoud bedraagt maximaal 175 m<sup>3</sup>;
  - b de oppervlakte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - c de goothoogte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
  - d de bouwhoogte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 6 m;
  - e de oppervlakte van het aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  - f de goothoogte van het aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 2,5 m;
  - g de bouwhoogte van het aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 3 m.
- 13.2.4 Gebouwen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'recreatiewoning' voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - b de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
  - c de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
  - d de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 10 m.

- 13.2.5 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak be-  
draagt maximaal;
- |  |       |
|--|-------|
| a erfafscheidingen                         | 2 m;  |
| b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 12 m. |
- 13.2.6 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak be-  
draagt maximaal 5 m.

## **Artikel 14 Recreatie - Volkstuin**

### **14.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor een volkstuinencomplex met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden en voorzieningen.

### **14.2 bouwregels**

14.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a per bestemmingsvlak is één centraal gebouw toegestaan;
- b goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- d oppervlakte bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup>.

14.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1,5 m.

### **14.3 afwijken van de bouwregels**

14.3.1 volkstuinhuisje per kavel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a voor het toestaan van één volkstuinhuisje per kavel met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de kavel heeft een oppervlakte van minimaal 200 m<sup>2</sup>;
- b de oppervlakte van het volkstuinhuisje bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- c de goothoogte van het volkstuinhuisje bedraagt maximaal 2,5 m;
- d de bouwhoogte van het volkstuinhuisje bedraagt maximaal 4 m.

### **14.4 specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden, gebouwen, of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van overnachten.

## Artikel 15 Sport

### 15.1 bestemmingsomschrijving

- 15.1.1 De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a sportieve recreatie;
  - b ondersteunende horeca;
  - c uitsluitend groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'groen';
  - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, tribunes en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, fiets- en wandelpaden en erven.

### 15.2 bouwregels

- 15.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat buiten het bouwvlak gebouwen voor onderhoud en beheer, zoals gebouwen voor kaartverkoop, fietsenstallingen en dug-outs mogen worden opgericht, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' aangeduid;
  - b goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
  - c bouwhoogte bedraagt maximaal 9.
- 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:
- a lichtmasten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - lichtmasten';
  - b bouwhoogte bedraagt maximaal:

1 erfafscheidingen	2 m;
2 ballenvangers	6 m;
3 lichtmasten	20 m;
4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

### 15.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.2 onder a voor de plaatsing van lichtmasten buiten de aanduiding 'specifieke vorm van sport - lichtmasten' mits deze geen onevenredige hinder toebrengen aan de woonfunctie in de directe omgeving.

## Artikel 16 Verkeer

### 16.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
  - b parkeer, groen- en speelvoorzieningen;
  - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
  - d geluidwerende en/of geluidafscherpende voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 16.2 *bouwregels*

16.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

16.2.2 De bouwhoogte van geluidwerende en/of geluidafscherpende voorzieningen bedraagt maximaal 3,5 m.

16.2.3 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 2,5 m.

## Artikel 17 Verkeer - Spoor

### 17.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a spoorwegen;
  - b groenvoorzieningen;
  - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 17.2 *bouwregels*

17.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte maximaal 40 m<sup>2</sup> per gebouw;
- b bouwhoogte maximaal 5 m.

17.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 2,5 m.

## **Artikel 18 Verkeer - Voet-/Fietspad**

### **18.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Voet-/Fietspad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voet- en (brom)fietspaden, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van langzaam verkeer;
  - b aanwezige watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - c groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen en faunapas-sages, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;

### **18.2 bouwregels**

18.2.1 Gebouwen zijn niet toegestaan.

18.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 9 m.

### **18.3 nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de milieusituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e de sociale veiligheid;
- f de externe veiligheid.



## Artikel 19 Water

### 19.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
- c extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, wegen en paden, met inachtneming van de keur van het waterschap.

### 19.2 *bouwregels*

19.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

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

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

### 19.3 *specifieke gebruiksregels*

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 19.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden een vergunning krachtens de Waterwet is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

### 19.4 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

19.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 19.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b het vergraven, verruimen en dempen van waterlopen.

19.4.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

19.4.3 De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de waterbeheerder.

19.4.4 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 20 Water - Kanaal

### 20.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water - Kanaal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
  - b water ten behoeve van sloop- en recreatievaart;
  - c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, wegen en paden, met inachtneming van de keur van het waterschap.

### 20.2 *bouwregels*

20.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

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

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

### 20.3 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

20.3.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b het vergraven, verruimen en dempen van waterlopen.

20.3.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 20.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

20.3.3 De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de water-beheerder.

20.3.4 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 20.3.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 21 Water - Rivier

### 21.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water - Rivier' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
- b water ten behoeve van scheep- en recreatievaart;
- c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### 21.2 *bouwregels*

21.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

21.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a bruggen en viaducten 12 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing 3 m.

### 21.3 *specifieke gebruiksregels*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van:

- a het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen het innemen van ligplaatsen met woonschepen en/of woonarken of pleziervaartuigen;
- b het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c het opslaan van onklare voertuigen of onderdelen hiervan;
- d het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

### 21.4 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

21.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen en aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- b het wijzigen van het waterpeil;
- c het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het verwijderen of aanbrengen van opgaande beplanting;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen.

21.4.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 21.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

- 21.4.3 De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de waterbeheerder.
- 21.4.4 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 21.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 22 Wonen

### 22.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen op de bestaande locatie, waarbij inwoning is toegestaan;
  - b ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een bedrijfsmatige opslag van goederen tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - c aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
  - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen en erven.

### 22.2 *bouwregels*

22.2.1 Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a Inhoud bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>, of de bestaande grotere inhoud, met dien verstande dat;
  - 1 de inhoud van gesplitste woningen maximaal de bestaande inhoud mag bedragen;
  - 2 de inhoud van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten' maximaal 1.000 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 3 de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' maximaal de bestaande inhoud mag bedragen;
- b goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' de goothoogte maximaal 7 m mag bedragen;
- c bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

22.2.2 Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
- b gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
  - 1 'specifieke vorm van wonen - landhuis' een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  - 2 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten' een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- c goothoogte maximaal 3 m;
- d bouwhoogte maximaal 5,5 m.

22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

22.2.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 22.2.1 is herbouw van het hoofdgebouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande fundering.

## **22.3 afwijken van de bouwregels**

### **22.3.1 vergroten oppervlakte bijgebouwen en overkappingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.2 onder b ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen waardoor de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen overkappingen meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen in verband met de sloop van bestaande met omgevingsvergunning gebouwen voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde karakteristiek, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de gesloopte bebouwing tot een maximum oppervlakte van 375 m<sup>2</sup>;
- b er is sprake van een aantoonbare landschappelijke verbetering;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **22.3.2 herbouw bijgebouwen tot maximaal 250 m<sup>2</sup>**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen bij een woning tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>, mits:

- a de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan de op het moment van het ontwerpplan bestaande oppervlakte, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- b het traditionele erfensemble blijft behouden;
- c uit een landschaps- en inrichtingsplan de landschappelijke inpassing blijkt en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **22.3.3 herbouw hoofdgebouw**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.4 voor de herbouw van het hoofdgebouw op een andere locatie met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande fundering;
- b met betrekking tot wegverkeersgeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- c de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **22.4 afwijken van de gebruiksregels**

### 22.4.1 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 voor het toestaan van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er is aantoonbaar sprake van een tijdelijke zorgbehoefte;
- b de afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.

### 22.4.2 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in artikel 22.1 voor het toestaan van paardenbakken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de afstand tussen de paardenbak en de perceelsgrens van de aangrenzende woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- b de afstand tussen de paardenbak en de woning bedraagt maximaal 50 m;
- c de oppervlakte bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- d lichtmasten niet zijn toegestaan;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **22.5 wijzigingsbevoegdheid**

### 22.5.1 woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van de woning in meerdere woningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 400 m<sup>3</sup> hebben;
- b de splitsing past binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland;
- c de bouwmassa wordt niet vergroot;
- d de oppervlakte aan bijgebouwen wordt niet vergroot;
- e na splitsing is geen vergroting van de woningen toegestaan;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## Artikel 23 Wonen - Uiterwaarden

### 23.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a het bestaande aantal woningen op de bestaande locatie, waarbij inwoning is toegestaan, met de bestaande bijgebouwen en overkappingen;
  - b aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
  - a waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
  - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen en erven.

### 23.2 *bouwregels*

23.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de inhoud bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat uitbreiding van de bestaande oppervlakte niet is toegestaan;
- b goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- c bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

23.2.2 Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
- b gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
- c goothoogte maximaal 3 m;
- d bouwhoogte maximaal 5,5 m.

23.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

23.2.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 23.2.1 is herbouw van een hoofdgebouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande fundering.

23.2.5 Het bouwen als bedoeld in de artikelen 23.2.1, 23.2.2 en 23.2.3, voor zover voor dat bouwen een vergunning krachtens de Waterwet is vereist, is uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

### 23.3 *afwijken van de bouwregels*

23.3.1 vergroten oppervlakte woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.1 onder a ten behoeve van het vergroten van de bestaande oppervlakte van woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de uitbreiding bedraagt maximaal 10% van de bestaande oppervlakte;
- b er is advies gevraagd aan de waterbeheerder;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



### 23.3.2 herbouw bijgebouwen tot maximaal 250 m<sup>2</sup>

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen bij een woning tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>, mits:

- a de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan de op het moment van het ontwerpplan bestaande oppervlakte, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- b het traditionele erfensemble blijft behouden;
- c er advies is gevraagd aan de waterbeheerder;
- d uit een landschaps- en inrichtingsplan de landschappelijke inpassing blijkt en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 23.3.3 herbouw hoofdgebouw

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.3 voor de herbouw van een hoofdgebouw op een andere locatie met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande fundering;
- b met betrekking tot wegverkeersgeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- c de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d er is advies gevraagd aan de waterbeheerder;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **23.4 specifieke gebruiksregels**

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 23.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden een vergunning krachtens de Waterwet is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

## **23.5 afwijken van de gebruiksregels**

### 23.5.1 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1 voor het toestaan van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er is aantoonbaar sprake van een tijdelijke zorgbehoefte;
- b de afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.

## **23.6 wijzigingsbevoegdheid**

### **23.6.1 woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van de woning in meerdere woningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 400 m<sup>3</sup> hebben;
- b de splitsing past binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland;
- c de bouwmassa wordt niet vergroot;
- d de oppervlakte aan bijgebouwen wordt niet vergroot;
- e na splitsing is geen vergroting van de woningen toegestaan;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## Artikel 24 Leiding - Gas

### 24.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 8 inch en een druk van maximaal 40 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 1';
- b een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 8 inch en een druk van maximaal 40 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 2';
- c een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 36 inch en een druk van maximaal 66,2 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 3';
- d een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 42 inch en een druk van maximaal 66,2 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 4';
- e een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 48 inch en een druk van maximaal 66,2 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 5';
- f een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 48 inch en een druk van maximaal 80 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 6';
- g de aanleg, het beheer en de instandhouding van de leiding;
- h de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder afsluiterschema's.

### 24.2 *bouwregels*

Voor nieuwe bouwwerken geldt, dat in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

### 24.3 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### 24.4 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

24.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 24.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e het indrijven van voorwerpen in de bodem.

- 24.4.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 24.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 24.4.3 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 24.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 24.4.4 Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die vallen onder de werking van de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - d werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## Artikel 25 **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **25.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b de aanleg, het beheer en de instandhouding van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **25.2 bouwregels**

25.2.1 Voor nieuwe bouwwerken geldt, dat in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) op de in artikel 25.1 bedoelde gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van verblijfsfuncties.

25.2.2 In aanvulling op de andere daar voorkomende bestemmingen mogen tevens bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:

- a hoogspanningsmasten 40 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### **25.3 afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 voor het bouwen ten behoeve van verblijfsfuncties overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### **25.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

25.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a aanbrengen van beplanting en bomen;
- b aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
- c indrijven van voorwerpen in de bodem.
- d ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- e aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

25.4.2 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 25.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

25.4.3 Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 25.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

- 25.4.4 Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 25.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## Artikel 26 Waarde - Archeologie

### 26.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

### 26.2 *bouwregels*

#### 26.2.1 algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
  - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
  - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

#### 26.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 26.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 26.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 26.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

### **26.3 nadere eisen**

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

### **26.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- 26.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
  - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - c het verlagen of afgraven van de bodem;
  - d het verlagen van het waterpeil;
  - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 26.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 26.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.



- 26.4.4 Ten aanzien van de in artikel 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
  - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 26.4.5 Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
  - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 26.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **26.5 wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 27 Waarde - Archeologische verwachting 1

### 27.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

### 27.2 *bouwregels*

#### 27.2.1 algemeen

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

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

#### 27.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 27.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 27.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 27.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 27.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

### **27.3 nadere eisen**

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

### **27.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- 27.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
  - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - c het verlagen of afgraven van de bodem;
  - d het verlagen van het waterpeil;
  - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 27.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 27.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

- 27.4.4 Ten aanzien van de in artikel 27.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
  - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 27.4.5 Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
  - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 27.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **27.5 wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 2

### 28.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

### 28.2 bouwregels

#### 28.2.1 algemeen

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

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

#### 28.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 28.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 28.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 28.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 28.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

### **28.3 nadere eisen**

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

### **28.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- 28.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
  - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - c het verlagen of afgraven van de bodem;
  - d het verlagen van het waterpeil;
  - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 28.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 28.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

- 28.4.4 Ten aanzien van de in artikel 28.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
  - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 28.4.5 Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
  - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 28.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **28.5 wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 29 Waarde - Archeologische verwachting 3

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

### 29.2 Bouwregels

#### 29.2.1 algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 10.000 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
  - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
  - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

#### 29.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 29.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 29.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 29.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 29.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 10.000 m<sup>2</sup> wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;



### **29.3 nadere eisen**

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

### **29.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- 29.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 29.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
  - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - c het verlagen of afgraven van de bodem;
  - d het verlagen van het waterpeil;
  - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 29.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 29.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

- 29.4.4 Ten aanzien van de in artikel 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
  - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 29.4.5 Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
  - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 29.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **29.5 wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

### 30.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### 30.2 *bouwregels*

Het bouwen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen is, voor zover voor dat bouwen een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

### 30.3 *specifieke gebruiksregels*

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 30.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 31 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 32 Algemene bouwregels

##### 32.1 *bestaande maatvoering*

- 32.1.1 In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- 32.1.2 In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- 32.1.3 Het bepaalde in artikel 32.1.1 met betrekking tot de bestaande inhoud en oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop van bestaande woningen, bijgebouwen en overkappingen.

##### 32.2 *situering woningen*

- 32.2.1 De afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg bedraagt minimaal de bestaande afstand.
- 32.2.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.1 voor het toestaan van een kleinere afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

##### 32.3 *ondergronds bouwen*

- 32.3.1 Binnen het plangebied mag ondergronds worden gebouwd overeenkomstig de bouwregels die gelden voor het bovengronds bouwen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken zoals opgenomen in het plan tevens geldt als de maximale (verticale) bouwdiepte.
- 32.3.2 Uitzondering ondergrondse damwandschermen  
In afwijking van het bepaalde in artikel 32.3.1 mogen tevens ondergrondse damwandschermen worden gebouwd ten behoeve van het tegenhouden van kwel of de bescherming van de fundering van bruggen of hoogspanningsmasten. Hiervoor geldt geen maximale bouwdiepte.

## Artikel 33 Algemene gebruiksregels

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

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.

## Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

### 34.1 EHS

#### 34.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

#### 34.1.2 specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduidingen 'EHS Natuur', 'EHS Verweving' en 'EHS Verbinding' wordt niet genomen indien sprake is van significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied, met dien verstande dat significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied geen belemmeringen vormt voor het nemen van dat besluit:

- a voor zover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of:
- b voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid of het verlenen van een omgevingsvergunning is van groot openbaar belang;
  - 2 er is geen reëel alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid;
  - 3 de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
  - 4 voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

#### 34.1.3 advies

Een in het plan opgenomen bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels of bij omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toe te staan, of een wijzigingsbevoegdheid, dat een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied tot gevolg heeft, wordt niet eerder verleend respectievelijk toegepast dan nadat advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap.

- 34.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**
- 34.2.1 aanduidingsomschrijving  
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 34.2.2 bouwregels
- a in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze aanduiding worden gebouwd;
  - b gebouwen mogen niet worden gebouwd;
  - c de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.
- 34.2.3 afwijken van de bouwregels  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:
- a de afwijking niet leidt tot een groter risico op grondwaterverontreiniging;
  - b advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
- 34.2.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 34.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    - 1 het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
    - 2 het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
    - 3 het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
    - 4 het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
    - 5 het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
    - 6 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
  - b Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 34.2.4 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het risico op grondwaterverontreiniging toeneemt.
  - c Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 34.2.4 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
  - d Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 34.2.4 is nodig voor:
    - 1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
    - 2 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

- 34.2.5 wijzigingsbevoegdheid  
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' indien als gevolg van een besluit van de provincie Gelderland de drinkwaterwinning in het gebied wordt beëindigd waarmee de noodzaak voor een grondwaterbeschermingsgebied, in verband met de drinkwatervoorziening, vervalt.

### **34.3 natura 2000**

- 34.3.1 aanduidingsomschrijving  
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'natura 2000' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.
- 34.3.2 specifieke gebruiksregels  
Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'natura 2000' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied tot gevolg heeft.

### **34.4 veiligheidszone - bevi**

- 34.4.1 aanduidingsomschrijving  
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een inrichting die valt onder het Bevi.
- 34.4.2 bouwregels  
In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) zijn op de in artikel 34.4.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
- 34.4.3 afwijken van de bouwregels  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.4.2 voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van de in artikel 34.4.1 bedoelde functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

### **34.5 veiligheidszone – gasontvangststation**

- 34.5.1 aanduidingsomschrijving  
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangststation' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een gasontvangststation.
- 34.5.2 bouwregels  
In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) zijn op de in artikel 34.5.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
- 34.5.3 afwijken van de bouwregels  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.5.2 voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van de in artikel 34.5.1 bedoelde functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

### **34.6 veiligheidszone - lpg**

#### 34.6.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

#### 34.6.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) zijn op de in artikel 34.6.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

#### 34.6.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.6.2 voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van de in artikel 34.6.1 bedoelde functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

### **34.7 waardevol landschap**

#### 34.7.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap.

#### 34.7.2 specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft en geen belemmering vormt voor de doorontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

## **Artikel 35 Algemene afwijkingsregels**

### **35.1** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van de genoemde oppervlaktematen van gebouwen en bouwwerken;
- b de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- c de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.



- 35.2** Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 35.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
  - c advies is verkregen van de waterbeheerder voor zover de afwijking betrekking heeft op artikel 35.1 onder c.

## **Artikel 36 Algemene wijzigingsregels**

### **36.1 algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

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

### **36.2 wijziging van een bestemming in de bestemming Natuur**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming Natuur, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a er dient een inrichtings- en beheersvisie te worden opgesteld, waarin is aangetoond dat het plan de bestaande landschapsstructuur en EHS versterkt en past in het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie;
- b er geen onevenredige aantasting van waarden, functies en belangen in de omgeving mag plaatsvinden.

### **36.3 functieverandering naar wonen**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Agrarisch met waarden - 2' in de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Bedrijf' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de functieverandering is uitsluitend van toepassing op bestaande en legale bedrijfsbebouwing, zoals deze bestonden op 29 juni 2005;
- b de functieverandering past binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland;
- c alle niet her te gebruiken bebouwing, waaronder in ieder geval de mestsilo's, kuilvloerplaten en erfverharding wordt verstaan, dient te worden gesloopt met een minimum van 50% van de vrijgekomen bebouwing, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;

- d indien de functieverandering plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', mag 100% van de bedrijfsgebouwen, exclusief de glasopstanden, met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> worden hergebruikt ten behoeve van wonen; alle glasopstanden dienen te worden gesloopt;
- e uit een landschaps- en inrichtingsplan de landschappelijke inpassing blijkt en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
- f de inhoud van de woning bedraagt minimaal 300 m<sup>3</sup> en maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- g de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen ten behoeve van dierenverblijven dan wel natuurbeheer;
- h woningsplitsing is toegestaan, mits:
  - 1 elke afzonderlijke woning na splitsing een minimale inhoud van 400 m<sup>3</sup> heeft;
  - 2 de bouwmassa niet wordt vergroot;
  - 3 de oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt vergroot;
  - 4 na splitsing geen vergroting van de woningen plaatsvindt;
- i er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### **36.4 extra woningen bij sloop (voormalige) agrarische bebouwing**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Wonen' waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bij 500 m<sup>3</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilos, kuilvloerplaten en erfverharding, mag:
  - 1 één bestaand gebouw worden bewoond of;
  - 2 één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd;
- b bij 1.000 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup> vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilos, kuilvloerplaten en erfverharding, mag:
  - 1 één bestaand gebouw worden omgevormd tot 2 wooneenheden of;
  - 2 één nieuw gebouw met 2 wooneenheden worden gebouwd of;
  - 3 één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd;
- c bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilos, kuilvloerplaten en erfverharding, mag:
  - 1 één bestaand gebouw worden omgevormd tot 3 wooneenheden of;
  - 2 één bestaand gebouw worden omgevormd tot 2 wooneenheden en één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd of;
  - 3 één nieuw gebouw met 3 wooneenheden worden gebouwd of;
  - 4 één nieuw gebouw met 2 wooneenheden en één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd of;
  - 5 twee nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d de functieverandering is uitsluitend van toepassing op bestaande en legale bedrijfsbebouwing, zoals deze bestonden op 29 juni 2005;

- e alle niet her te gebruiken bebouwing, waaronder in ieder geval de mestlo's, kuilvloerplaten en erfverharding wordt verstaan, dient te worden gesloopt met een minimum van 50% van de vrijgekomen bebouwing, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- f indien de functieverandering plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', mag 100% van de bedrijfsgebouwen, exclusief de glasopstanden, met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> worden hergebruikt ten behoeve van wonen; alle glasopstanden dienen te worden gesloopt;
- g uit een landschaps- en inrichtingsplan blijkt de landschappelijke inpassing en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
- h de inhoud van de woning bedraagt minimaal 300 m<sup>3</sup> en maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- i de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning, met dien verstande dat de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning mag bedragen ten behoeve van dierenverblijven dan wel natuurbeheer;
- j er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- k er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **36.5 functieverandering naar werken**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor het omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Agrarisch met waarden - 2' dan wel de bestemming 'Wonen' in een niet-agrarische bedrijfsbestemming met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het de vestiging van een bedrijf als opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 en 2;
- b de functieverandering is uitsluitend van toepassing op bestaande en legale bedrijfsbebouwing, zoals deze bestonden op 29 juni 2005;
- c alle niet her te gebruiken bebouwing, waaronder in ieder geval de mestlo's, kuilvloerplaten en erfverharding wordt verstaan, dient te worden gesloopt met een minimum van 50% van de vrijgekomen bebouwing, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- d indien de functieverandering plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', mag 100% van de bedrijfsgebouwen, exclusief de glasopstanden, met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> worden hergebruikt ten behoeve van wonen; alle glasopstanden dienen te worden gesloopt;
- e vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits:
  - 1 de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond;
  - 2 de nieuwbouw een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f de vloeroppervlakte van de bedrijfsactiviteiten mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- g de woonfunctie van de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd als bedrijfswoning;
- h uit een landschaps- en inrichtingsplan de landschappelijk inpassing blijkt en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
- i de oppervlakte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- j detailhandel anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die grotendeels uit de streek afkomstig zijn is niet toegestaan;

- k buitenopslag en stalling buiten zijn niet toegestaan;
- l er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- m parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- n er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- o er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **36.6 wijzigingsbevoegdheid naar wonen en werken**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Agrarisch met waarden - 2' dan wel de bestemming 'Wonen' in een bestemming waar wonen en werken wordt gecombineerd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bij 500 m<sup>3</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilos, kuilvloerplaten en erfverharding, mag één bestaand gebouw worden bewoond en wordt maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie toegestaan;
- b bij 1.000 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup> vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilos, kuilvloerplaten en erfverharding, mag één bestaand gebouw worden bewoond en wordt maximaal 350 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie toegestaan;
- c bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilos, kuilvloerplaten en erfverharding, mag:
  - 1 één bestaand gebouw worden omgevormd tot 2 wooneenheden en wordt maximaal 350 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie toegestaan of;
  - 2 één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd, één bestaand gebouw worden bewoond en wordt maximaal 350 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken per locatie toegestaan;
- d de functieverandering is uitsluitend van toepassing op bestaande en legale bedrijfsbebouwing, zoals deze bestonden op 29 juni 2005;
- e de functieverandering past binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland;
- f alle niet her te gebruiken bebouwing, waaronder in ieder geval de mestsilos, kuilvloerplaten en erfverharding wordt verstaan, dient te worden gesloopt met een minimum van 50% van de vrijgekomen bebouwing, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- g indien de functieverandering plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', mag 100% van de bedrijfsgebouwen, exclusief de glasopstanden, met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> worden hergebruikt ten behoeve van wonen; alle glasopstanden dienen te worden gesloopt;
- h vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits:
  - 1 de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond;
  - 2 de nieuwbouw een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

- i het de vestiging van een bedrijf als opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 en 2;
- j één van de woningen dient te worden bestemd als bedrijfswoning;
- k uit een landschaps- en inrichtingsplan de landschappelijke inpassing blijkt en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
- l de oppervlakte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- m detailhandel anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die grotendeels uit de streek afkomstig zijn is niet toegestaan;
- n buitenopslag en stalling buiten zijn niet toegestaan;
- o er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- p parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- q er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- r er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **36.7 wijzigen van agrarische bestemming naar Recreatie**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Agrarisch met waarden - 2' in de bestemming Recreatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a er is sprake van behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden;
- b alleen dagrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan, zoals speel- en ligweiden, picknick- en barbecueplekken en dierenweiden;
- c uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **Artikel 37 Algemene procedureregels**

### **37.1 nadere eisen**

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

### **37.2 wijziging**

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

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

### **Artikel 38 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 39 Overgangsrecht

#### **39.1 overgangsrecht bouwwerken**

- 39.1.1 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,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 39.1.2 Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 39.1.1 met maximaal 10%.
- 39.1.3 Artikel 39.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **39.2 overgangsrecht gebruik**

- 39.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 39.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 39.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 39.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 39.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 39.2.4 Artikel 39.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 40 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Buitengebied Zuid en West van de gemeente Zutphen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ....., nr. ....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....





## **Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten**



## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>01</b>	<b>01</b>	-	<b>Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	– bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	– kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	– kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	– champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0163	6	– bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	– witlofkwekerijen (algemeen)	2
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:	
0122	0143	1	– paardenfokkerijen	3.1
0122	0145	2	– overige graasdieren	3.1
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	0149	3	– huisdieren	3.1
0125	0149	5	– bijen	2
0125	0149	6	– overige dieren	2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	1	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
014	016	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
0142	0162		KI-stations	2
<b>02</b>	<b>02</b>	-	<b>Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw</b>	
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
<b>05</b>	<b>03</b>	-	<b>Visserij- en visteeltbedrijven</b>	
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
0502	032	2	– visteeltbedrijven	3.1
<b>15</b>	<b>10, 11</b>	-	<b>Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
151	108	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
<b>17</b>	<b>13</b>	-	<b>Vervaardiging van textiel</b>	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
<b>18</b>	<b>14</b>	-	<b>Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
<b>19</b>	<b>15</b>	-	<b>Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
<b>20</b>	<b>16</b>	-	<b>Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
203, 204, 205	162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	2
<b>21</b>	<b>17</b>	-	<b>Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
<b>22</b>	<b>58</b>	-	<b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>24</b>	<b>20</b>	-	<b>Vervaardiging van chemische producten</b>	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
<b>25</b>	<b>22</b>	-	<b>Vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	3.1
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
<b>26</b>	<b>23</b>	-	<b>Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten</b>	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
<b>28</b>	<b>25, 31</b>	-	<b>Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
<b>30</b>	<b>26, 28, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van kantoor machines en computers</b>	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
<b>31</b>	<b>26, 27, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
<b>32</b>	<b>26, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en - benodigd.</b>	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
<b>33</b>	<b>26, 32, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
<b>35</b>	<b>30</b>	-	<b>Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
<b>40</b>	<b>35</b>	-	<b>Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	C2	– 10 - 100 MVA	3.1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	– gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	– blokverwarming	2
<b>41</b>	<b>36</b>	-	<b>Winning en distributie van water</b>	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	– bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	2
<b>45</b>	<b>41, 42, 43</b>	-	<b>Bouwnijverheid</b>	
45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>50</b>	<b>45, 47</b>	-	<b>Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations</b>	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	2	– met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	3.1
505	473	3	– zonder LPG	2
<b>51</b>	<b>46</b>	-	<b>Groothandel en handelsbemiddeling</b>	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	– munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	4677	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	2	– overige	3.1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
<b>52</b>	<b>47</b>	-	<b>Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	1
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	1
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
5261	4791		Postorderbedrijven	3.1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
<b>55</b>	<b>55</b>	-	<b>Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking</b>	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	1
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	3.1
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
554	563	1	Cafés, bars	1
554	563	2	Discotheken, muziekcafés	2
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
<b>60</b>	<b>49</b>	-	<b>Vervoer over land</b>	
6022	493		Taxibedrijven	2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
<b>61, 62</b>	<b>50, 51</b>	-	<b>Vervoer over water / door de lucht</b>	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
<b>63</b>	<b>52</b>	-	<b>Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
<b>64</b>	<b>53</b>	-	<b>Post en telecommunicatie</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2



## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	
642	61	B2	– FM en TV	1
642	61	B3	– GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
<b>65, 66, 67</b>	<b>64, 65, 66</b>	-	<b>Financiële instellingen en verzekeringswezen</b>	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
<b>70</b>	<b>41, 68</b>	-	<b>Verhuur van en handel in onroerend goed</b>	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
<b>71</b>	<b>77</b>	-	<b>Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>Computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
<b>73</b>	<b>72</b>	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
<b>74</b>	<b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b>	-	<b>Overige zakelijke dienstverlening</b>	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
<b>75</b>	<b>84</b>	-	<b>Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
<b>80</b>	<b>85</b>	-	<b>Onderwijs</b>	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
<b>85</b>	<b>86</b>	-	<b>Gezondheids- en welzijnszorg</b>	
8511	8610		Ziekenhuizen	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	871	1	Verpleeghuizen	2
853	8891	2	Kinderopvang	2
<b>90</b>	<b>37, 38, 39</b>	-	<b>Milieudienstverlening</b>	
9001	3700	B	Rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A4	– pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
<b>91</b>	<b>94</b>	-	<b>Diverse organisaties</b>	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	2
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	3.1
<b>92</b>	<b>59</b>	-	<b>Cultuur, sport en recreatie</b>	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9213	5914		Bioscopen	2
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9253.1	91041		Kinderboerderijen	2
926	931	0	Zwembaden:	
926	931	1	– overdekt	3.1
926	931	A	Sporthallen	3.1
926	931	B	Bowlingcentra	2
926	931	E	Maneges	3.1
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	3.1
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
926	931	H	Golfbanen	1
926	931	I	Kunstsibanen	3.1
926	931	0	Schietinrichtingen:	

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
926	931	11	– buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	931	2	– binnenbanen: boogbanen	1
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
9271	9200		Casino's	2
9272.1	92009		Amusementshallen	2
<b>93</b>	<b>96</b>	<b>-</b>	<b>Overige dienstverlening</b>	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	– uitvaartcentra	1
9303	96031	2	– begraafplaatsen	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



## **Bijlage 2: Lijst van nevenactiviteiten**



<b>Functie</b>
<b>Dagrecreatie</b>
- Kleinschalige horeca (maximaal 50 m <sup>2</sup> )
- Bezoekerscentrum
- Paardenpension / -stalling
- Verhuur van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- paarden</li> <li>- fietsen</li> <li>- kano's</li> </ul>
<b>Zorg</b>
- Sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)
- Individuele (para)medische of therapeutische praktijk
<b>Overige functies</b>
<i>Landbouwverwante functies</i>
- Agrarische hulpbedrijven <ul style="list-style-type: none"> <li>- loonbedrijven</li> <li>- drainagebedrijf</li> <li>- veehandelsbedrijf</li> <li>- spermabank</li> <li>- foeragehandel</li> <li>- zaaizaad en potgoed</li> <li>- opslag agrarische producten</li> </ul>
- Semi-agrarische bedrijven <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoveniersbedrijf</li> <li>- boomverzorgingsbedrijf</li> <li>- natuur- en landschapsbeheer</li> <li>- bosbouwbedrijf</li> </ul>
- Verkoop eigen agrarische producten
- Manege
<i>Aan huis gebonden beroepen</i>
- Dierenarts
- Atelier
- Overige aan huis gebonden beroepen
<i>Ambachtelijke verwerking van landbouwproducten</i>
- Slachterij
- Vleesverwerking
- Zuivelverwerking
- Plantaardige productverwerking
- Imkerij
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>
- Bouwbedrijven <ul style="list-style-type: none"> <li>- rietdekkersbedrijf</li> </ul>
- Houtzagerij en -schaverij





## **Bijlage 3: Oppervlakte niet-agrarische bedrijvigheid**



<b>Adres</b>	<b>Bestemming</b>	<b>Aard van bedrijvigheid</b>	<b>Opp. bebouwing in m<sup>2</sup>, toegestaan bij recht</b>
Bronsbergen 10	Bedrijf	Dierenpension	355 + 20% = 375 *
Bronsbergen 12	Bedrijf	Duivenfokkerij	355 + 20% = 375 *
Den Elterweg 104	Horeca	Café, restaurant	54 + 20% = 65
Den Elterweg 105	Bedrijf	Tankstation (LPG)	56 + 20% = 67
Hoveniersweg ong.	Bedrijf	Opslag	152 + 20% = 182
Lansinkweg 7-9	Bedrijf	Agrarisch technisch hulpbedrijf, tevens nutsvoorziening	1173+ 10% = 1290
Lansinkweg 8	Bedrijf	Opslag	2159
Leestenseweg 13	Gemengd	Maatschappelijk, kantoren, categorie 1-2 bedrijven	483 + 20% = 500 **
Leestenseweg tegenover 28	Bedrijf	Palletverwerkingsbedrijf	1966
Leestenseweg naast 30	Bedrijf	Nutsvoorziening	Geen bebouwing
Mettrayweg 2	Bedrijf	Groothandel vlees en kaas	1000
Sprabanenweg ong.	Bedrijf	Nutsvoorziening, gasontvangststation	64 + 20% = 77
Vierakkersestraatweg 12	Bedrijf	Installatiebedrijf stal-inrichtingen	1554
Voorste Overmarsweg naast 3	Bedrijf	Nutsvoorziening	20 + 20% = 24

\* Vanwege de ligging binnen de EHS verweving is 375 m<sup>2</sup> het absolute maximum dat wordt toegestaan in regiobeleid t.a.v. uitbreidingsmogelijkheden voor niet-gebiedsgebonden bedrijvigheid.

\*\* Vanwege de ligging binnen het multifunctioneel gebied is 500 m<sup>2</sup> het absolute maximum dat wordt toegestaan in regiobeleid t.a.v. uitbreidingsmogelijkheden voor niet-gebiedsgebonden bedrijvigheid.

