

2779-17^A

Buitengebied - 2012

Buitengebied – 2012

Toelichting

Buitengebied - 2012

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied	11
Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	13
3.1 Het landschap	13
3.2 Ontwikkelingen	15
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Plan-MER	19
4.3 Bodem	22
4.4 Akoestiek	22
4.5 Lucht	23
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Hoogspanningsleidingen	23
4.8 Bedrijvigheid	24
4.9 Flora en fauna	25
4.10 Reconstructie	25
4.11 Water	25
4.12 Cultuurhistorie	26
4.13 Molenbiotoop	28
4.14 Verkeer en parkeren	29
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Dit bestemmingsplan	31

5.3 Toelichting op de regels	31
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 7 Procedure	45
7.1 Algemeen	45
7.2 Inspraak	45
7.3 Overleg	45

Bijlagen

Bijlage 1 MER Bestemmingsplan Buitengebied - 2012

Bijlage 2 MER - bijlage 1

Bijlage 3 MER - bijlage 2

Bijlage 4 MER - bijlage 3

Bijlage 5 MER - bijlage 4 t/m 7 en colofon

Bijlage 6 Veiligheidsscan

Bijlage 7 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bijlage 8 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - onderzoeksrapport

Bijlage 9 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Doetinchem

Bijlage 10 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Gaanderen

Bijlage 11 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl

Bijlage 12 Molenbiotoop Benninkmolen / Velsmolen Doetinchem

Bijlage 13 Molenbiotoop Bernadette Nieuw Wehl

Bijlage 14	Molenbiotoop Rembrandt / De Vos Kilder
Bijlage 15	Dakencatalogus
Bijlage 16	Nota van inspraak
Bijlage 17	Resultaten vooroverleg

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Doetinchem is bezig met de actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen die gelden op haar grondgebied. Veel van die bestemmingsplannen zijn verouderd. Hierdoor komen de bestemmingsplannen niet meer overeen met de huidige situatie. Ook voldoen de bestemmingsplannen daardoor niet meer aan de nieuwste eisen en wensen. Dit bestemmingsplan Buitengebied - 2012 is een onderdeel van de actualisatie.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen gebruikt de gemeente voor heel Doetinchem in principe dezelfde plansystematiek. De bestemmingen en regels van de geactualiseerde bestemmingsplannen sluiten daardoor grotendeels op elkaar aan. Daarmee vergroot de gemeente de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers.

Daarnaast voegt de gemeente bij het actualiseren van de bestemmingsplannen verschillende plangebieden samen. Daardoor verminderd het totaal aantal bestemmingsplannen in de gemeente Doetinchem. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen meer overzichtelijk.

Bij het actualiseren van een bestemmingsplan legt de gemeente het volgende in het bestemmingsplan vast:

- de bestaande situatie;
- ontwikkelingen die een aparte planologische procedure hebben doorlopen;
- nieuw geformuleerd beleid met ruimtelijke gevolgen;
- nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die:
 1. ondergeschikt zijn waardoor geen aparte planologische procedure noodzakelijk is, en;
 2. geen financiële gevolgen voor de gemeente hebben;
- nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die:
 1. de gemeente de komende tien jaar verwacht;
 2. een vastgesteld (stedenbouwkundig) plan hebben;
 3. ruimtelijk en milieutechnisch haalbaar zijn.

Nieuwe 'grote' ontwikkelingen die alleen op hoofdlijnen bekend zijn neemt de gemeente niet op. Op deze wijze voorkomt de gemeente dat te actualiseren plannen qua tijd vertragen door nieuwe, alleen op hoofdlijnen bekende, ontwikkelingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat nagenoeg alle gronden van het buitengebied van Doetinchem zoals deze ook al in de voorheen geldende bestemmingsplannen waren opgenomen. Enkele gebieden vallen buiten het plangebied. Dit zijn die gebieden waarvoor de afgelopen jaren een grote ontwikkeling is voorzien en die in een ander bestemmingsplan zijn vastgelegd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het A18 Bedrijvenpark en Wehl Heideslag. Daarnaast is ten zuiden van Doetinchem de plangrens gewijzigd waardoor deel van het gebied dat voorheen in het bestemmingsplan Buitengebied lag nu in het bestemmingsplan Dichteren is opgenomen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 is een algehele herziening van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Voor het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 gelden op moment dit de onderhavige bestemmingsplannen welke na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zullen komen te vervallen. Ook alle doorgevoerde wijzigingen op grond van de in de plannen opgenomen wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen.

- Buitengebied 2 - 1988, vastgesteld door de raad van de gemeente Zelhem op 29 juni 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 30 januari 1990;
- Buitengebied herziening 3 - 1991 Wassinkbrinkweg 16, vastgesteld door de raad van de gemeente Zelhem op 30 januari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 18 maart 1992;
- Buitengebied 2000, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 23 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 3 juli 2001;
- Buitengebied 2000, vastgesteld door de raad van de gemeente Bergh op 30 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 3 juli 2001;
- Buitengebied herziening 4 - 1999 Broekstraat 16-16a, vastgesteld door de raad van de gemeente Zelhem op 31 mei 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 10 september 2001;
- Buitengebied Wehl 2002, vastgesteld door de raad van de gemeente Wehl op 13 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 24 februari 2004;
- Buitengebied 2000, herziening 2002 Bergh, vastgesteld door de raad van de gemeente Bergh op 19 februari 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 28 september 2004;
- Buitengebied 2000, herziening 2002 Doetinchem, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 24 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 18 januari 2005;
- Buitengebied 2 - 1988, Herziening 1 - 2002 (Nieuwsteeg), vastgesteld door de raad van de gemeente Zelhem op 30 september 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 1 maart 2005;
- Landgoed 't Maatje, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 25 augustus 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 17 november 2005;
- Buitengebied 2000, 3e herziening Keppelseweg, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 23 maart 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 11 juli 2006;
- Buitengebied herziening 2-1988, gemeente Zelhem, herziening Boeninksteeg 14, vastgesteld door de raad van de gemeente Zelhem op 6 juli 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 augustus 2006;
- Buitengebied 2000, herziening 2002, 5e herziening Klootsemastraat/Christoffelstraat (Paulo & Mayka), vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 10 juli 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 20 februari 2009;
- Parapluherziening Buitengebied, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 11 juni 2009;
- Steverinkstraat 39 - 2009, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op

9 december 2010;

- Parapluherziening Planologisch beleid 2011 (bijgebouwenregeling c.a.), vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 30 juni 2011.

Ook zal de geluidszone voor industrielawaai voor zover gelegen in het plangebied van het buitengebied maar nu nog is opgenomen in het bestemmingsplan Parapluherziening Geluidszone Verheulswede, vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 8 september 2010, eveneens komen te vervallen. Ook zal een kleine strook in het bestemmingsplan RBT 2009, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, komen te vervallen. Het gaat hierbij om een kleine strook agrarische grond aan de Nieuwestraat.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied

Op 4 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met de nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied. Het doel van deze nota is het verkrijgen van een compleet en concreet eisenpakket waar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied aan moet voldoen. De uitgangspunten zijn ook bedoeld om een aantal onderwerpen/discussiepunten op voorhand in de gemeenteraad af te kaarten. De nota vormt de inhoudelijke basis voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied.

De nota bestaat uit twee delen:

- deel 1: Wetgeving en beleid;
- deel 2: Thema's.

In deel 1 is alle relevante wet- en regelgeving en zijn alle relevante beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven die van toepassing zijn op het buitengebied. Per wet-, regelgeving of beleidsdocument is een korte samenvatting gemaakt met daarin de uitleg en het doel van die wet-, regelgeving of dat beleidsdocument. Daarnaast is zo concreet mogelijk toegelicht of en op welke wijze deze wet- en regelgeving of beleidsdocumenten worden doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Deel 1 betreft daarmee uitsluitend een beschrijving van de wijze van uitvoering van de bestaande wet- en regelgeving en het bestaand beleid in het nieuwe bestemmingsplan.

In deel 2 van de nota staan de thema's. Thema's zijn onderwerpen die:

- hebben geleid tot discussie en waarbij de conclusie nog open staat;
- telkens weer leiden tot vragen over hoe met dat onderwerp om te gaan.

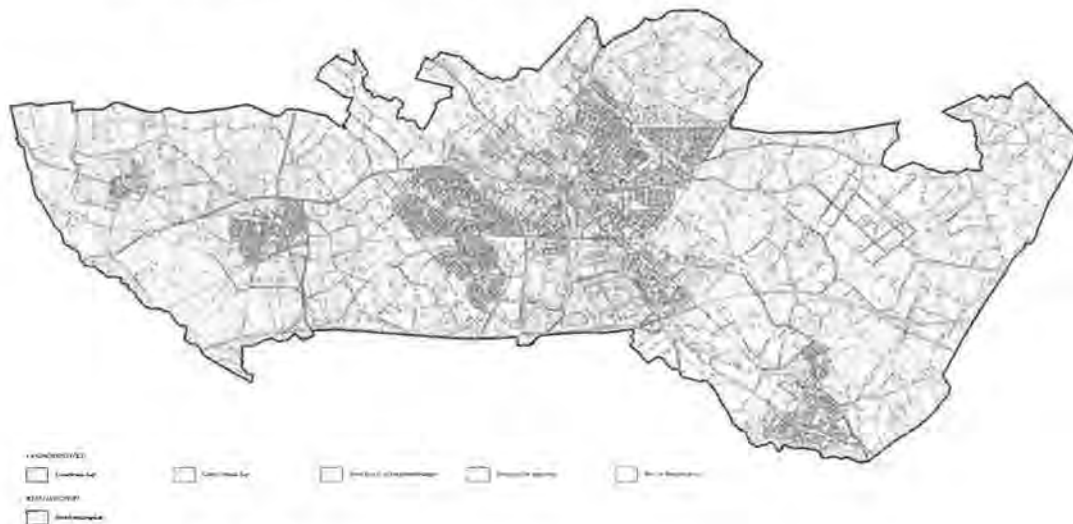
Voor deze thema's is het wenselijk om daar met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied helderheid over te verschaffen. Thema's zijn daarmee nieuwe of herziene beleidsuitgangspunten die door de raad vastgesteld moeten worden.

De nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is volledig vertaald in het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied - 2012.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Het landschap

Binnen de gemeente Doetinchem komen een vijftal verschillende landschapstypen voor. Op de hiernavolgende kaart is te zien welk landschap waar ligt.



arcering:

Rood = Essenlandschap
Geel = Kampenlandschap
Blauw = Nattebroek- en heideontginningenlandschap
Grijs = Rivierweidenlandschap
Groen = Bos- en landgoederenlandschap

In de hiernavolgende subparagrafen worden de verschillende landschappen beschreven.

3.1.1 Essenlandschap

Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten en open bouwlanden, de essen. De essen hebben een glooiend verloop en vaak een bolle ligging. De randen liggen lager dan het midden. De hoogteverschillen kunnen enkele meters bedragen. De boerderijen liggen bij elkaar langs de benedenrand van de es, op de overgang naar de lager liggende natte weidegronden. Het landschap langs de rand is kleinschalig met privéakkers, boomgaarden, moestuinen, bosjes en houtwallen. Langs de randen van de es komen vaak kleine steilrandjes voor, soms met een haag of houtwalleke. De boerderijen lagen oorspronkelijk aan een fijn vertakt netwerk van paden over de es. Tegenwoordig ontsluit een slingerende weg rond de es de boerderijen. De erven liggen vaak niet aan de weg. De oriëntatie van het erf ten opzichte van de weg is minder duidelijk. Dat komt omdat de wegenstructuur vaak jonger is dan het erf. De (nieuwe) toegangsweg leidt de bezoeker vaak eerst naar de deel, de oorspronkelijke bedrijfsfunctie van de boerderij. Het oorspronkelijke woongedeelte is gericht naar het landschap.

De erven aan de rand van de es hebben van oorsprong opgaande beplanting aan de zijde van de es. Die beplanting biedt beschutting aan de gebouwen en de ruimte daar direct omheen. De windwerende beplanting staat meestal groepsgewijs aan de rand van het erf. In een singel of houtwal is ook mogelijk. Doordat de planting niet doorgaand is ontstaat een beeld waarbij

gesloten kappen en groen elkaar afwisselen. Beplanting, bijvoorbeeld een haag, geeft vaak ook de grens tussen het erf en de omgeving duidelijk aan. Vanaf de es en vanaf de weg zijn vooral de stoere kappen en de erfbeplanting zichtbaar. De beplanting onttrekt de lage zijgevels zijn aan het zicht.

Aan de noordzijde van Wehl liggen nog gave, bolligende en open essen, die bijzonder goed herkenbaar zijn. Veelvoorkomende bedreigingen voor de essen zijn bebouwing op de es, niet passend grondgebruik, zoals kwekerijen, het egaliseren of slechten van steilranden en grootschalige bebouwing in het kleinschalige landschap.

3.1.2 Kampenlandschap

Kenmerkend voor het kampenlandschap zijn de kleinschaligheid en de grote verscheidenheid. Het landschap bestaat uit een aaneenschakeling van afzonderlijke erven langs beekdalen. Kampen zijn van oorsprong eenmans-essen. Het zijn kleine opbollende akkers die op hogere gronden in het beekdal liggen. Opgaande beplanting - bomenlanen, bosopstanden, houtwallen, hoge erf- of wegbeplanting - omkaderen de essen. De boerenerven liggen aan de rand van de es, op de overgang naar de lager liggende hooi- en weidegronden langs de beek. De erven vormen een langgerekt lint langs de beekdalen. Beplanting sluit de ruimte om het erf af. Kleine bosjes en houtsingels vormen een afscherming tussen het erf en het bouwland. Het samenhangende patroon van erfbeplanting en de houtsingels zorgen voor een aaneenschakeling van fijnmazige ruimtes. De wegen in het kampenlandschap ontstonden vanuit elk erf. Het gebruik van de eigen gronden bepaalden het beloop ervan. Door het aan elkaar knopen van privépaden ontstond een grillig en bochtig wegenstelsel. Door de kleinschaligheid van het landschap zijn de afzonderlijke erven vanuit een beperkt aantal plekken in het landschap te beleven. Het kampenlandschap is visueel relatief dicht.

De boerderij met schuren vormen een compacte cluster. In het lint is de vrijheid in vorm en massa groot, maar binnen één cluster is de samenhang groot. Vooral de kappen zorgen voor maat en schaal van de gebouwen en voor de samenhang. De oriëntatie van de boerderij verschilt per erf, maar meestal heeft het woongedeelte zicht op de akker.

Door schaalvergroting, intensivering van de landbouw, rationalisering van de waterlopen en van de wegen en door de verstedelijking werd de kleinschalige afwisseling in het landschap minder. Beplantingselementen verdwenen en nieuwe bebouwing verscheen op plaatsen waar van oudsher geen bebouwing was. De vroegere herkenbare relatie tussen de landschappelijke ondergrond en het ruimtegebruik vervaagde. Door de rationalisering van de wegen lijken de boerderijen toevallig in het landschap te liggen.

3.1.3 Nattebroek- en heideontginningen landschap

De gronden zijn vooral in gebruik als grasland voor melkveehouderijen en deels als bouwland voor maïs. Langs de beken en haaks daarop zijn houtwallen aanwezig. In het algemeen staan langs de rechte wegen bomenrijen. De beplantingselementen zijn spaarzaam en anders relatief transparant, zodat grote ruimten ontstaan. Door de grote openheid van het gebied vallen weg- en erfbeplanting direct op.

De erven liggen langs de rechte wegen die dienden als basis van de ontginningen. Soms geconcentreerd, soms gelijkmatig verspreid. De afstand van de erven tot de weg verschilt per situatie. Langs de erven staan windsingels en houtwallen. Waar windsingels staan is afhankelijk van de oriëntatie van het erf. Soms eenzijdig, soms tweezijdig. In grote open gebieden soms rond het hele erf. Het beeld van het erf van buitenaf is meestal groen met hier en daar een glimp van de bebouwing. De erven zelf hebben een rationele vorm met

haakse hoeken. De bebouwing staat in een rechthoekig patroon, waarbij één as evenwijdig is aan de zijdelingse perceelsgrens. Als die perceelsgrens niet haaks op de weg staat, ligt het erf scheef ten opzichte van de weg. Het woonhuisgedeelte van de boerderij richt zich naar de weg. Dit gedeelte staat meestal los van de schuren. Schuren staan achter het woonhuis met de nok evenwijdig aan de perceelsgrens. Vaak ontwikkelt bebouwing zich in de diepte van het perceel. Als er al variatie is in de nokrichting dat staat bebouwing haaks op elkaar.

3.1.4 Rivierenlandschap

Het rivierenlandschap ligt in het dal van de Oude IJssel. Dit gebied werd van oudsher extensief gebruikt als weiland of hooiland. Wegen en bebouwing ontbreken nagenoeg. Het ruimtelijk beeld is open. Langs de Oude IJssel zijn geen beplantingen en rietkragen meer, zodat de rivier nauwelijks zichtbaar is in het open gebied. De herkenbaarheid van het rivierdal verdwijnt door het verschijnen van bebouwing, beplantingen en wegen in het gebied. Hierdoor vervaagt het visuele onderscheid met het glooiend rivierenlandschap.

3.1.5 Bos- en landgoederen landschap

De bosgebieden binnen de gemeente zijn Het Stille Wald ten westen van Wehl, de Kruisbergse bossen ten noordwesten van Doetinchem en de bossen langs de Beneden Slinge bij Doetinchem. De bodem in deze gebieden bestaat grotendeels uit zand. Het bos bestaat voor een groot deel uit productiebos (naald- en loofhout) in een rationele verkaveling. Hier en daar komen in het boslandschap bouw- en graslanden voor. In het boslandschap is nagenoeg geen bebouwing.

In de gemeente Doetinchem komen een aantal landgoederen voor:

- De Slangenburg, aan de Beneden Slinge
- Stille Wald/Jagershuis, in Het Stille Wald
- Hagen/kasteel de Kelder, in de Kruisbergse bossen
- Maetland, nabij Gaanderen

De eerste drie landgoederen zijn oude landgoederen. Het Maetland is begin 21^e eeuw aangelegd. Kenmerken van landgoederen zijn dat een veelheid aan beplantingselementen elkaar afwisselt, evenals meer open en meer besloten delen. De grond is vooral in gebruik voor bosbouw en als parkbos, maar agrarisch bouwland en weidegrond komt ook voor. Bij oude landgoederen is meestal een kasteel of landhuis de belangrijkste bebouwing op het landgoed. Bij Het Maetland is de bebouwing nog niet gerealiseerd. De natuur is daar al wel aangelegd.

3.2 Ontwikkelingen

Een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied is de uitgelezen kans om gewenste ontwikkelingen mee te laten liften. Dit scheelt de burger/initiatiefnemer de legeskosten voor de zelfstandige procedure die anders doorlopen had moeten worden.

Voor elke ontwikkeling moet de eigenaar/initiatiefnemer zelf de noodzakelijke gegevens en onderbouwing aanleveren. De deadline voor het aanleveren van de gegevens is dusdanig gesteld dat de juridische vertaling in de regels en op de kaart bij het ontwerpbestemmingsplan kan plaatsvinden. Als de initiatiefnemer niet aan de voorwaarden voldoet, moet er voor hem/haar alsnog een zelfstandige procedure worden doorlopen.

In dit ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal ontwikkelingen meegenomen die aan het voorstaande voldoen. Deze zijn dus nieuw in dit bestemmingsplan, waarbij de ruimtelijke onderbouwing akkoord is en de anterieure overeenkomst gesloten is. Het zijn de volgende

ontwikkelingen:

adres	korte omschrijving ontwikkeling
Varsseveldseweg 290 Doetinchem	van vorm veranderen van het bestemmingsvlak voor het aanwezig transportbedrijf
Turfweg tegenover nummer 23 Doetinchem	functieverandering zondagsschooltje naar recreatie - bed & breakfast
Hoekhorsterweg 3 Wehl	functieverandering sloop agrarische bebouwing naar één nieuwe woning
Broekstraat 20 Wehl	functieverandering sloop agrarische bebouwing naar één nieuwe woning
Kerkhofweg 6 Wehl	functieverandering sloop agrarische bebouwing naar twee nieuwe woningen
Wardsestraat 5 Wehl	functieverandering sloop agrarische bebouwing naar drie vrijstaande woningen, t.o.v. één vrijstaande en een dubbel woonhuis eerdere plannen
Steверinkstraat 71 Gaanderen	functieverandering realisatie recreatiewoning in cultuurhistorisch waardevol pand
Doetinchemseweg 14a Wehl	functieverandering sloop agrarische bebouwing naar een nieuwe woning
Vreeltstraat ongenummerd Gaanderen	zeven landhuizen voor landgoed 't Maatje, anders gesitueerd dan eerdere plannen
Nieuwestraat 11-13 Wehl	mogelijkheden voor gebruik te restaureren maalderij met wijzigingsbevoegdheid opgenomen
Bultensweg ongenummerd Doetinchem	realisatie nieuw landgoed tussen Zelhemseweg, Bultenseweg en Turfweg, met twee nieuwe woningen in één woongebouw aan de zuidzijde van Turfweg
Abdijlaan 1 Doetinchem	natuurlijke urnenbewaarpplaats nabij de abdij
Wassinkbrinkweg 1 Doetinchem	uitbreiding tuincentrum
Kelderlaan 11 Doetinchem	uitbreiden gebruiksmogelijkheden
Westermaatweg 7 Doetinchem	mogelijk maken gebouw bij wijngaard

Verder is de vorm van een aantal agrarische bouwpercelen aangepast, waarbij deze soms ook zijn vergroot. Bij vergroting is de bedrijfseconomische noodzaak aangetoond met een bedrijfsplan. Het gaat om de agrarische bouwpercelen op de volgende locaties:

Vormverandering:

- Barlhammerweg 30 Doetinchem;
- Doetinchemseweg 25 Wehl;
- Heinoordenweg 2-3 Doetinchem;
- IJzevoordseweg 5 Doetinchem;
- Kempsestraat 1 Wehl;
- Nieuwestraat 5 Wehl;
- Ringweg 4/4a Wehl;
- Varsseveldseweg 255 Doetinchem.

Vergroting:

- Akkermansweg 2 Gaanderen;
- Beekseweg 58 Wehl;
- Bleeksestraat 8 Wehl;
- Broekhuizerstraat 10a Wehl;
- Broekhuizerstraat 2 Wehl;
- Grindstraat 11 Wehl;
- Parallelweg 4 Wehl.

Spoorlijn Arnhem-Winterswijk

Al enige jaren bestaat de wens om de spoorlijn Zevenaar - Winterswijk te verdubbelen. Het verdubbelen van het spoor zal zorgen voor minder opstoppingen en stremmingen op de lijn en maakt het mogelijk de dienstregeling aan te passen: meer treinen per uur of het rijden met sneltreinen en stoptreinen.

Eigenaar van het spoor, Prorail, heeft recent het initiatief genomen om alleen een deel van de spoorverdubbeling te realiseren. Het betreft het deel tussen station Wehl en de Bleeksestraat. Deze spoorverdubbeling draagt bij aan een performanceverbetering die de noodzakelijke tijdswinst oplevert. Het plan is nog niet zo concreet dat deze kan meeliften met het bestemmingsplan voor het deel wat in dit plangebied ligt. Prorail is hiervoor een bestemmingsplan aan het opstellen, die een eigen planprocedure zal doorlopen.

380 kV-hoogspanningsverbinding

Het Rijk is bezig met de voorbereidingen voor het aanleggen van een 380 kV-hoogspanningsleiding van Doetinchem (station Langerak) naar Wesel. Deze zal in de Wehlse Broeklanden komen te staan. Het Rijk heeft op 5 juli 2012 het voorbereidingsbesluit hierover gepubliceerd. Deze is vanaf 6 juli 2012 in werking getreden. De voorbereidingen voor deze verbinding lopen een eigen procedure, met een inpassingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verbinding niet bestemd. Er zijn ook geen nieuwe bestemmingen in het gebied van het voorbereidingsbesluit opgenomen die van invloed zijn op de plannen.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

In hoofdstuk 3.2 staan ontwikkelingen genoemd die meegenomen zijn in het bestemmingsplan ('meeliften'). Deze ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van dit hoofdstuk. In de aanwezige ruimtelijke onderbouwingen van de plannen is dit opgenomen.

4.2 Plan-MER

De m.e.r.-plicht geldt voor:

- wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen (zoals het bestemmingsplan) die het kader vormen voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings-)plichtige besluiten, en/of;
- plannen waarvoor een Passende Beoordeling op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is.

Bij het bestemmingsplan Buitengebied zijn in dit kader in ieder geval besluiten over de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische activiteiten van belang en de activiteiten die in het bestemmingsplan kunnen leiden tot significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt op een afstand van 10 kilometer van het Natura 2000 gebied Veluwe en Uiterwaarden IJssel. Hierdoor is er een risico op toename van stikstofdepositie door de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn de aanwezige ruimte binnen een agrarisch bouwvlak maar ook de wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en vergroting van een agrarisch bouwvlak.

Dit is voldoende aanleiding voor een Passende beoordeling vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 en is het opstellen van een plan-MER en is het voeren van een uitgebreide m.e.r.-procedure dus noodzakelijk.

De eerste fase van de m.e.r.-procedure staat in het teken van het afbakenen en vaststellen van de beoogde aanpak en de communicatie hierover met de betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden. Hiervoor is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER opgesteld, waarin de reikwijdte en het detailniveau van het op te stellen MER worden beschreven.

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER is gezamenlijk met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor het verkrijgen van reacties.

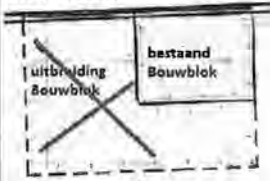
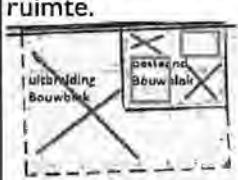
Het MER is bijgevoegd als bijlage 1. De bijlagen van het MER zijn bij deze toelichting gevoegd als bijlagen 2, 3, 4 en 5. In bijlage 2 is de Passende Beoordeling Natuurbeschermingswet 1998 opgenomen. Het kaartmateriaal met betrekking tot ammoniak en geur is te vinden in bijlage 4.

Uit het MER blijkt dat uitbreiding van veehouderij (bedrijven) in Doetinchem kan leiden tot meer depositie van stikstof op gevoelige natuurgebieden. Deze stikstoftoename veroorzaakt verandering in de soortensamenstelling en structuur van de vegetatie, waarbij voedselminnende soorten gaan overheersen ten koste van de kenmerkende soorten.

Uit recente jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt

dat de maximale planologische mogelijkheden in bestemmingsplannen, de toename van stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden moet uitsluiten. Dit betekent dat uitbreiding van (intensieve) veehouderij in Doetinchem niet mogelijk is op grond van de Natuurbeschermingswet. Dit moet in het bestemmingsplan goed zijn verankerd.

Hiervoor zijn een aantal oplossingen mogelijk:

Oplossing	Inhoud	Voordelen	Nadelen	Beoordeling RvS
1	Uitbreiden van bouwblokken uitsluiten. 	Geen risico op planschade. Groei veestapel binnen bestaande bouw mogelijkheden blijft!	Uitbreiden bouwblok is tijdrovend en kostbaar voor initiatiefnemer.	Toename stikstofdepositie nog steeds niet uit te sluiten.
2	Opnemen voorwaardelijke verplichting dat toename stikstofdepositie uitsluit.	Een praktische maatregel dat al door meerdere gemeenten is toegepast.	Nog niet Raad van State proof.	Toename stikstofdepositie is hierdoor uit te sluiten.
3	Geen omschakeling meer mogelijk van melkrundvee naar intensieve veehouderij en vice versa.	Risico op toename stikstofdepositie neemt af door minder mogelijkheden schaalvergroting intensieve veehouderij.	Risico op planschade.	Toename stikstofdepositie nog steeds niet uit te sluiten.
4	Beperken bouw mogelijkheden van niet benutte ruimte. 	Voorkomen schaalvergroting door opkopen niet benutte ruimte.	Groot risico op planschade.	Kans op toename stikstofdepositie zeer klein maar nog steeds niet uit te sluiten.
5	Wegsaneren locaties met intensieve veehouderij.	Meer mogelijkheden voor natuur, recreatie en wonen.	Grote financiële investering nodig voor opkopen bedrijven.	Toename stikstofdepositie nog steeds niet uit te sluiten.

6	Opnemen voorwaardelijke verplichting voor grondgebondenheid.	Beschikbare grond is plafond melkveestapel.	Gemeente loopt vooruit op Omgevingsplan provincie.	Toename stikstofdepositie nog steeds niet uit te sluiten.
---	--	---	--	---

In dit bestemmingsplan is gekozen voor het verwerken van oplossing 2 en 3.

Oplossing 2:

In het bestemmingsplan als voorwaarde opnemen dat bedrijfsontwikkeling slechts mogelijk is als dat niet leidt tot toename van de depositie.

In het bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen dat bedrijfsontwikkeling slechts wordt toegestaan onder voorwaarde van het niet toenemen van de depositie van ammoniak en/of slechts mogelijk is in overeenstemming met het beleid van de PAS en het daarvoor geldende provinciale convenant Stikstof en Natura 2000. De veehouder moet dit aantonen met een Natuurbeschermingswet-vergunning voor de uitbreiding of bewijzen dat hij deze vergunning niet nodig heeft.

Oplossing 3:

Mogelijkheden voor groei van de (intensieve) veehouderij in het bestemmingsplan beperken door omschakeling naar (intensieve) veehouderij uit te sluiten.

Door de ontwikkeling naar minder maar grotere bedrijven komen bestaande locaties van stoppende agrarische bedrijven vrij. Deze vrijkomende locaties kunnen benut worden door bedrijven met uitzicht op schaalvergroting. Daarom staat een groeiend aantal gemeenten (bijvoorbeeld Wageningen, Etten-Leur, Bernheze) omschakelen van niet intensieve agrarische bedrijven naar intensieve veehouderij al niet meer toe. Doetinchem gaat deze lijn ook volgen. Omschakeling van overige agrarische bedrijven naar grondgebonden veehouderij (melkvee) is desgewenst ook uit te sluiten om kans op groei van de melkveestapel in Doetinchem te beperken.

Door omschakeling naar (intensieve) veehouderij uit te sluiten loopt de gemeente een risico op planschade van maximaal € 7,7 miljoen (bron: analyse van SAOZ). Met een aankondiging bij het ontwerpbestemmingsplan en een uitvoering van deze oplossing over twee jaar, is dit risico uit te sluiten. Er is dan sprake van zogenaamde 'passieve risico-aanvaarding'.

Door deze twee oplossingsrichtingen te verwerken in het bestemmingsplan, is de verwachting aanwezig dat de toename aan stikstofdepositie in de kwetsbare natuurgebieden wordt beperkt en dus voldaan wordt aan de Natuurbeschermingswet. Het verwerken van de andere oplossingsrichtingen is daardoor niet nodig.

Het kan zijn dat op termijn het gewenst is om ook oplossingsrichting 6, de eis voor grondgebondenheid van melkveehouderij, op te nemen in het bestemmingsplan. Dit is pas duidelijk als de provincie de Omgevingsvisie heeft vastgesteld. Hiervoor kan dan een herzieningsprocedure doorlopen worden.

Naast het bovenstaande moet ook in ogenschouw genomen worden dat sinds de vaststelling van de nu geldende bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Wehl en Doetinchem vele agrarische bedrijven zijn gestopt. Veel deze vrijkomende agrarische bouwvlakken zijn de afgelopen jaren benut voor andere functies. Bij deze actualisatie van het bestemmingsplan zijn deze functies meegenomen. Veelal is er nu alleen sprake van wonen in de voormalige bedrijfswoning. Deze locaties hebben de bestemming Wonen gekregen. Hierdoor is het aantal agrarische bouwvlakken in het plangebied sterk afgenomen.

Al met al is de conclusie te trekken dat het bestemmingsplan geen grote nadelige gevolgen

voor het milieu zal hebben.

4.3 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. Om deze reden kan er van worden uitgegaan dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Akoestiek

4.4.1 Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

Voor zover dit bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Ingeval uitvoering wordt gegeven aan de mogelijkheid tot wijziging of uitwerking dient het aspect wegverkeerslawaaï aan de orde te komen.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4.2 Railverkeerslawaaï

Voor railverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (die zone bedraagt binnen de gemeentegrens Doetinchem 100 meter). Voor zover dit bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaaï vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Industrielawaai/bedrijfszonerings

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen dan wel nieuwe gevoelige functies binnen een zone Industrielawaai dan wel de milieuzone van een bestaand bedrijf. Voor zover dit bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

In het plangebied ligt een klein deel van de geluidzone van het A18 bedrijvenpark en van industrieterrein Verheulswede. Deze zones zijn voorzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Zie 5.3.4 voor verdere uitleg van deze aanduiding

4.5 Lucht

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3 % verslechterd.

Het bestemmingsplan voorziet voor het overige in het vastleggen van de bestaande situatie, nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Geconcludeerd kan dus worden dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmeringen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen, stationaire bronnen zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt en mobiele bronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor het bestemmingsplan is een 'Veiligheidsscan bestemmingsplan buitengebied Doetinchem' opgesteld. Het rapport, zonder de daarbij behorende bijlagen, is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Voor verdere informatie omtrent de externe veiligheid in het plangebied zie dit rapport.

Als gevolg van de regels voor externe veiligheid zijn de volgende zones in het bestemmingsplan opgenomen:

- veiligheidszone - lpg: bij de tankstations aan de Nieuwestraat 6 Wehl en Broekhuizerstraat 20 Wehl;
- vrijwaringszone gastransportleidingen, vastgelegd met de dubbelbestemming Leiding - Gas: 5 m aan weerszijden van de leiding.

Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.7 Hoogspanningsleidingen

Met betrekking tot hoogspanningslijnen bestaat er beleid voor bouwen rondom hoogspanningsleidingen. Het beleid richt zich op nieuwe situaties. Bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen adviseert de staatssecretaris te voorkomen dat er woningen, scholen of kinderdagverblijven terecht komen in een zone waar het magnetische veld sterker is dan 0,4 microtesla.

Het beleidsadvies voor hoogspanningslijnen richt zich op nieuwe situaties. In geval van:

- het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of wijzigen van bestaande plannen;
- het vaststellen van de tracés van nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen of wijzigingen aan bestaande lijnen.

Beoordeling van een plan vindt plaats op basis van de indicatieve zone. De Netkaart geeft de breedte van de indicatieve zones van de hoogspanningslijnen die door gemeente

Doetinchem lopen.

Voor de regionale netten (150 kV, 110 kV en 50 kV) is een indicatieve zone per spanningsniveau aangegeven. De waarden zijn afkomstig uit het KEMA/RIVM onderzoek.

spanning (kV)	indicatieve zone
50	2 x 40 meter
110	2 x 50 meter
150	2 x 80 meter
380	2 x 135 meter

In het plangebied zijn hoogspanningsleidingen van 150 en 380 kV aanwezig. De indicatieve zones van de hoogspanningslijnen die door de gemeente Doetinchem hebben betrekking op ontwikkelingen. Als er een initiatief is om te bouwen binnen de indicatieve zone, moet een berekening van de specifieke zone plaatsvinden.

Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie, nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Geconcludeerd kan dus worden dat een onderzoek naar de specifieke zone niet nodig is. Deze indicatieve zones hoeven niet vastgelegd te worden in het bestemmingsplan.

Wel is het verplicht dat de vrijwaringszones vastliggen in het bestemmingsplan. Voor een 380 kV-lijn is deze zone 2 x 36 m breed, bij een 150 kV lijn is deze 2 x 22,50 m breed (bron: TenneT, de heer Crauwels). Deze zones zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd met de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding.

4.8 Bedrijvigheid

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied - 2012. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor of van bedrijvigheid.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8.1 Agrarische bedrijven

De actieve agrarische bedrijven zijn voorzien van een (agrarisch) bouwperceel binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden. De vorm van het perceel is gebaseerd op de nu geldende vorm van het bouwperceel. Wel zijn van een aantal percelen aanpassingen doorgevoerd in de vorm. Grotendeels betreft dit een vormverandering zonder vergroting van de oppervlakte. Bij enkele percelen is ook sprake van een vergroting van het perceel.

Daar waar een vergroting plaats vindt, is er een positief advies afgegeven door de Stichting Agrarische Advisering Bouwplannen. De bedrijfseconomische noodzaak is daarbij dus aangetoond. Deze aanpassingen zijn ook meegenomen bij het MER.

Een overzicht van de adressen waar het agrarische bouwperceel van vorm is veranderd of is vergroot is opgenomen in paragraaf 3.2.

4.9 Flora en fauna

Binnen de grenzen van de gemeente Doetinchem is de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. Overige beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming vanuit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn is geïmplementeerd, zijn binnen de gemeente Doetinchem niet aanwezig. Het beschermingsgebied van De Zumpe krijgt in dit bestemmingsplan een specifieke bescherming door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In die wet is de zorgplicht, artikel 2, opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten. Met name binnen de stedelijke omgeving dient aandacht te worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen. Tevens dient te worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Flora- en faunawet zijn vastgesteld, kan een vrijstelling gelden of een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor of van de flora en fauna.

4.10 Reconstructie

In het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers zijn gebieden aangewezen waar geen toevoeging of uitbreiding van intensieve veehouderij mag plaats vinden. Dit is vastgelegd in dit plan en planologisch al verwerkt in de parapluherziening voor het buitengebied. De bescherming hiervoor vindt plaats met het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en de daarbij behorende regeling bij de algemene aanduidingsregels.

4.11 Water

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven.

Dit bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarom is een watertoets niet nodig. Wel is het van belang om bij alle activiteiten die dit plan mogelijk maakt, rekening te houden met het creëren van voldoende ruimte voor de opvang van water en met vastgesteld beleid in het Gemeentelijk Rioleringsplan, het Waterplan Doetinchem en het Waterplan Gelderland. Bij nieuwe ontwikkelingen zal het aspect water in de haalbaarheidsbeoordeling worden meegenomen waarbij alle relevante aspecten worden afgewogen met behulp van de standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen van het waterschap. Aan de hand van deze afweging zal worden geconcludeerd of het aspect water een belemmering vormt voor

nieuwe ontwikkelingen.

De aanwezige waterlopen en waterstaatkundige werken zijn in dit bestemmingsplan vertaald met een specifieke bestemming en/of aanduiding die de aanwezigheid beschermd en gebruik en onderhoud mogelijk maakt. De beschermingszones natte landnatuur uit het Waterplan van de provincie krijgen de bescherming via de dubbelbestemming Waarde - Natuur. Het grondwaterbeschermingsgebied bij De Pol is met de Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook zal de Keur van het Waterschap van toepassing kunnen zijn bij activiteiten op of nabij water.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor of van het aspect water.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.12 Cultuurhistorie

De afgelopen jaren heeft zich op het gebied van cultuurhistorie het volgende voorgedaan:

- de komst van de Wet archeologische monumentenzorg (zie Uitgangspunten, deel I, paragraaf 1.3);
- de aanpassingen van de Monumentenwet (zie Uitgangspunten deel I, paragraaf 1.4);
- de verankering van cultuurhistorie in de Wet ruimtelijke ordening, en
- de komst van de gemeentelijke beleidsnota Doetinchem; Cultuurhistorierijk! (zie Uitgangspunten deel I, paragraaf 5.5).

Hierdoor is het belang, de wens en de mogelijkheden om de aanwezige cultuurhistorische waarden in de gemeente Doetinchem te beschermen sterk toegenomen. Met de vaststelling van de nota "Doetinchem: Cultuurhistorierijk!" heeft de gemeente het belang van de cultuurhistorie vastgelegd. Met de erfgoedverordening is de verplichting ingevoerd om aanwezige (te verwachten) cultuurhistorische waarden in de nieuwe bestemmingsplannen te beschermen.

4.12.1 Historisch landschappelijk erfgoed

Voor de cultuurhistorische waardevolle landschappen en landschapkenmerken wordt een koppeling aangebracht met een omgevingsvergunningstelsel dan wel met een directe regeling. Een omgevingsvergunning is noodzakelijk bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de landschappelijke waarden.

4.12.2 Historisch stedenbouwkundig erfgoed

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Tot een aantal jaren terug nam de gemeente in haar bestemmingsplannen een aanduiding op voor de monumenten. Zo ook in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Het opnemen van monumenten in bestemmingsplannen is wettelijk niet verplicht. De opname van monumenten in een bestemmingsplan heeft uitsluitend een attentiewaarde. Binnen het bestemmingsplan zaten aan de monumenten dan ook geen voorschriften verbonden. De bescherming van monumenten is immers al geregeld in de Monumentenwet.

Gedurende de looptijd van het bestemmingsplan kunnen er monumenten bij komen en kunnen er monumenten van de lijst geschrapt worden. Dit komt de betrouwbaarheid van het bestemmingsplan niet ten goede. Dit kan fouten veroorzaken als een toetser uitsluitend de aanduiding in het bestemmingsplan hanteert bij toetsing van een plan.

Om die reden is in het voorliggende Buitengebied - 2012 geen aanduiding opgenomen voor monumenten. In plaats daarvan is bij de gemeente altijd een actuele monumentenlijst voorhanden.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Voor de te beschermen cultuurhistorische waardevolle gebouwen (potentiële monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) in het buitengebied neemt de gemeente voor de gebouwen zelf de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op. Als het ook een ensemble is, dan is dit hier ook bij aangegeven. Ensembles zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie'. De adressen zijn opgenomen in bijlage 7. Het bepalen of bebouwing een cultuurhistorische waarde heeft, is geïnventariseerd door Bureau Helsdingen uit Vianen in 2011. Deze inventarisatierapporten zitten ook als bijlage bij deze toelichting.

Het zijn de volgende bijlagen:

- a. Uitleg van de wijze van inventariseren: bijlage 8;
- b. Inventarisatie per adres:
 - Adressen in Doetinchem: bijlage 9;
 - Adressen in Gaanderen: bijlage 10;
 - Adressen in Wehl: bijlage 11.

Aan deze aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wordt een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat zonder vergunning van de gemeente geen sloopwerkzaamheden mogen plaatsvinden. Het voornaamste doel van de sloopvergunning is de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden tegen ernstige aantasting en sloop.

Een sloopvergunning is geen sloopverbod. Er kunnen redenen zijn dat er toch tot geheel of gedeeltelijk sloop moet worden overgegaan. In dat geval moet die eventuele sloop in goede orde gebeuren met behoud van karakteristieke waarden. De commissie welstand of vergelijkbaar orgaan zal bij een aanvraag om een sloopvergunning eerst nagaan of de gewenste aanpassing aan het pand geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde. Separaat aan het opstellen van dit bestemmingsplan Buitengebied zal daarvoor een toetsingskader worden opgesteld waaruit blijkt wat de toetscriteria zijn voor sloop bij een cultuurhistorisch waardevol gebouw.

Bij de aanduiding 'specifieke aanduiding voor waarde - cultuurhistorie' is sprake van een ensemble. Bij deze adressen is de samenhang van de waardevolle bebouwing ook van belang. Hier geldt een regeling dat voor de situering van bijgebouwen gekeken wordt of deze geen afbreuk doen aan het ensemble.

Omdat de toevoeging van de aanduidingen op basis van een inventariserend onderzoek is gedaan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding(en). Als uit nader onderzoek blijkt dat de cultuurhistorische waarde toch niet aanwezig is, dan kan op deze manier de aanduiding verwijderd worden.

4.12.3 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke.

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

Het archeologiebeleid van de gemeente Doetinchem is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Als dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. In haar rol van bevoegd gezag kan de gemeente van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen vragen aan te geven wat de effecten van de voorgenomen bodemingrepen zullen zijn op de eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze reden heeft de gemeente Doetinchem (mede als uitvoering van de nota cultuurhistorie) een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn samen met de erfgoedverordening op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De bescherming van de archeologische waarden is in dit bestemmingsplan geregeld met de dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waarde - Archeologische verwachting 1;
- Waarde - Archeologische verwachting 2;
- Waarde - Archeologische verwachting 3;
- Waarde - Archeologische verwachting 4.

Net als bij gebouwde monumenten zijn archeologische monumenten niet voorzien van een aanduiding of dubbelbestemming. Ook de bescherming van deze monumenten is via de Monumentenwet vastgelegd en hoeft daarom niet in het bestemmingsplan vastgelegd te worden.

4.13 Molenbiotoop

Ter waarborging van de windvang en het zicht op historische molens zijn door de provincie molenbiotopen vastgesteld. De molenbiotoop betreft het gebied rondom de molen dat beschermd wordt tegen het oprichten van bebouwing en beplanting in verband met de windvang en het zicht op de molen. De molenbiotopen worden berekend aan de hand van de formule, zoals gehanteerd in het provinciale molenbeleid, verankert in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

$$H = X / N + c * Z$$

H = maximale obstakelhoogte

X = afstand tussen molen en obstakel

N = verhoudingsfactor gebied (open: 140; ruw: 75; gesloten: 50)

c = constante = 0,2
Z = ashoogte

In het plangebied staan de molens 'Benninkmolen/Velsmolen' in Doetinchem en de 'Bernadette' in Nieuw Wehl. De molenbiotoop van 'Rembrandt/De Vos' in Kilder ligt ook voor een gedeelte in het plangebied. Voor de molens geldt bij N dat het gelegen is in open gebied. De verhoudingsfactor N is dus 140.

Terreinhoogteverschillen worden verdisconteerd. Dit betekent dat de hoogte van de terp, als deze er is, bij de berekende waarde mag worden opgeteld.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen mogen obstakels niet hoger zijn dan de hoogte van de molenstelling + terp. Op grotere afstand wordt de maximale obstakelhoogte berekend aan de hand van bovenstaande formule. In de rapporten van de provincie is de molenbiotoop vastgelegd:

- Benninkmolen / Velsmolen Doetinchem: bijlage 12,
- Bernadette Nieuw Wehl: bijlage 13 en
- Rembrandt / De Vos Kilder: bijlage 14.

De molenbiotopen worden in dit bestemmingsplan met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. De bovenstaande regeling wordt in de regels behorend bij de aanduiding opgenomen. Ook geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken/werkzaamheden voor de aanplant van hoogopgaand groen, hoger dan 5 meter.

4.14 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen het plangebied zijn:

- de functie van de weg conform het wegencategoriseringsplan (wegennetvisie), dit betekent voor erftoegangswegen 30 of 50 km/uur en voor gebiedsontsluitingswegen 60 of 80 km/uur en voor stroomwegen 100 of 130 km/uur;
- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg dient na realisatie goed te beheren te zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangswegen afgestemd op de functie; bij voorkeur geen drempels.

Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het gemeentelijke wegencategoriseringsplan uit 2009.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor het aspect verkeer. Alle wegen krijgen, logischer wijs, de bestemming Verkeer.

Het parkeren in het buitengebied vindt in principe plaats op eigen terrein. Verder geldt de wetgeving omtrent parkeren in het openbaar gebied. Dit wil zeggen dat niet op de weg zelf geparkeerd mag worden. Parkeren in de berm is wel mogelijk, tenzij het met een verkeersbesluit is uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en ook de ruimtelijke- en milieutechnische randvoorwaarden zijn doorvertaald naar de bestemmingen en regels. De bestemmingen en regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is in de eerste plaats een conserverend plan, waarin de huidige bebouwing en het huidige gebruik worden vastgelegd. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. De bestaande situatie is echter geen vaststaand gegeven. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden bedrijven of beroepen.

5.3 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: Inleidende regels;
- hoofdstuk II: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: Algemene regels;
- hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Bij de wijze van meten is opgenomen hoe de goothoogte bepaald is. Ondanks dat het is vastgelegd, ontstaat bij bouwplantoetsing nog wel discussie hoe gemeten moet worden. Om die reden is bij het beleidsstuk Planologisch beleid 2011 een 'dakencatalogus' opgesteld die hier duidelijkheid over geeft. Bij bouwplantoetsing deze catalogus gebruiken, als er onduidelijkheid is. Deze catalogus is als bijlage 15 toegevoegd.

5.3.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, overeenkomstig de RO-Standaarden 2008 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Er wordt op diverse manieren gebruik gemaakt aanduidingen op de kaart. Bij de functieaanduidingen die in de bestemmingsomschrijven aangehaald worden, zijn verschillende manieren van omschrijven in de regels gehanteerd. Elke wijze van omschrijven leidt tot een andere conclusie:

voorbeeld 1

- een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'

Bij deze zinsopbouw mag deze functie alleen daar aanwezig zijn op een locatie waar de aanduiding aanwezig is, daarbij gelden ook de overig genoemde, algemeen geldende functies van de bestemming.

voorbeeld 2

- uitsluitend een bed & breakfast-accommodatie ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'

Bij deze zinsopbouw mag op deze locatie alleen deze functie zitten en zijn de overig genoemde, algemeen geldende functies van de bestemming niet toegestaan.

5.3.2.1 Agrarisch

De bestaande agrarische gronden, is voorzien van de bestemming Agrarisch. Naast de functie agrarisch zijn enkele gelieerde activiteiten toegelaten zoals extensieve dagrecreatie en fiets- en wandelpaden. De gronden kunnen, net als alle overige bestemmingen, gebruikt worden voor waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen. Voor de bestemming is een bebouwingsregeling opgenomen voor agrarische bedrijven en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of er geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Daar waar plattelandswoningen aanwezig zijn die vallen in de categorie zoals deze is vastgelegd in de "Wet plattelandswoning", is dit met een aanduiding vastgelegd.

Voor specifieke (neven)functies zijn ook aanduidingen opgenomen in de kaart en regels.

5.3.2.2 Agrarisch met waarden

Agrarische gebied waar ook vanuit landschap en/of natuur waarden aanwezig zijn, zijn voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden. De basis is gelijk aan de bestemming Agrarisch, zie de toelichting bij die bestemming in 5.3.2.1. Bij de bestemming Agrarisch met waarden is wel aanvullend geregeld dat kwekerijen en fruitteelt niet overal bij recht is toegestaan. En de landschaps- en/of natuurwaarden zijn ook van belang in deze bestemming.

De waarden 'reliëf' en 'openheid' zijn onderscheiden in deze bestemming. De aanduiding reliëf is toegekend aan die gebieden waar hoogteverschillen voorkomen, die kenmerkend zijn voor dat deel van het buitengebied. Dit kunnen zowel glooiingen in het land zijn, maar ook stijlranden. Openheid is toegekend aan twee soorten openheid. Aan de ene zijde is dit toegekend aan gebieden waar ruimte kenmerkend is. Maar ook gebieden die voorzien zijn

van veel bosgebieden kunnen deze aanduiding hebben. Dan is het juist kenmerkend dat tussen de bossen kenmerkende open gebieden aanwezig zijn, veelal weilanden, wat op die plek een openheid geeft die kenmerkend is voor dat gebied. Ook deze open stukken zijn met deze aanduiding vastgelegd en beschermd.

5.3.2.3 *Bedrijf*

Bedrijven binnen deze bestemming worden benoemd en aangeduid met de daarbij behorende specifieke functieaanduiding. Daarnaast zijn overal ook bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Een andere bedrijfstype, die dus niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten staat, is alleen toegestaan met een afwijking.

Ondergeschikt aan de bestemming Bedrijf is een kantoor en of detailhandel toegestaan. Binnen de bestemming is een beperkte ruimte voor uitbreidingen opgenomen.

In principe moet de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Daar waar er meer woningen zijn of geen woning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Bedrijf uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de bedrijfsfunctie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden ten behoeve van het bedrijf.

5.3.2.4 *Bos*

De bossen in het buitengebied, waar de natuurwaarden minder hoog zijn dan in andere bosgebieden, zijn voorzien van de bestemming Bos. Natuurlijk is er hier ook sprake van bos-, natuur- en landschapswaarden. Het verschil met de bestemming Natuur is, dat hier ook 'bosbouw' plaats kan vinden.

Aanwezige, afwijkende activiteiten zijn met aanduidingen verankert in het plan. Met een afwijking van de bouwregels zijn enkele bouwwerken toegelaten.

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn bepaalde activiteiten die niet onder bouwen vallen vergunningplichtig gemaakt. Op deze manier vindt bij de benoemde activiteiten een belangenafweging plaats.

5.3.2.5 *Detailhandel*

De aanwezige detailhandel is met specifieke aanduidingen bestemd binnen de bestemming Detailhandel. Grootschalige detailhandel als bouwmarkten, autoverkoopbedrijven en meubelwinkels zijn daarmee niet bedoeld. Het aanwezige tuincentrum aan de Wassinkbrinkweg in Doetinchem is voorzien van een specifieke aanduiding.

In principe moet de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het

terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het wel toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Detailhandel uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de detailhandelsfunctie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden voor de winkel.

5.3.2.6 Dienstverlening

In principe moet de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het wel toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de dienstverleningsfunctie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden voor het dienstverlenende bedrijf.

5.3.2.7 Groen

Binnen de bestemming Groen is het structurele groen van het plangebied geregeld. Het gaat om grond wat niet past binnen de bestemmingen Bos en Natuur.

In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, e.d.) voor de bestemming. Voor extensieve dagrecreatie mogen fiets- en wandelpaden worden aangelegd zonder een direct verbindend karakter. Onder extensieve dagrecreatie wordt ook verstaan het plaatsen van o.a. bankjes, tafels en prullenbakken.

5.3.2.8 Horeca

Hierin is de bestaande horeca opgenomen. Hierbij is gewerkt met een categorie-indeling, die met een aanduiding is vastgelegd. Een nachtbar of discotheek/dancing is niet toegestaan. De bestaande discotheek/dancing aan de Nieuwstraat in Wehl is wel positief bestemd.

De horecagelegenheden krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid, net als de andere niet agrarische en woonfuncties. In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Horeca uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en

omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de horecafunctie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden voor het horeca-bedrijf.

5.3.2.9 Kantoor

In principe moet de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het wel toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Kantoor uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de dienstverleningsfunctie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden voor het dienstverlenende bedrijf.

5.3.2.10 Maatschappelijk

Op deze gronden en bijbehorende bouwwerken zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook zijn binnen deze bestemming bedrijfswoningen toegestaan. Binnen deze bestemming is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, te weten detailhandel educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Specifieke maatschappelijke functies zijn soms alleen op een bepaalde locatie toegestaan of op een bepaalde locatie is alleen een specifieke functie toegelaten, en geen andere. Dit is dan met een aanduiding geregeld.

In principe moet de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van de maatschappelijke voorziening. Bij een bedrijfswoning is het wel toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Maatschappelijk uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de maatschappelijke functie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden voor de maatschappelijke functie.

5.3.2.11 Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan de meeste gebieden die onderdeel uitmaken van de EHS - natuur of van een EHS - ecologische verbindingszone. Binnen de bestemming Natuur mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en voorzieningen voor extensieve dagrecreatie. Met een afwijking is het mogelijk, onder voorwaarden, een materieelberging te realiseren of verlichting te plaatsen. Het verharderen van wegen en paden is niet direct toegestaan. Dit is, tezamen met andere werken en werkzaamheden met een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden vastgelegd. De gronden mogen worden gebruikt als wandel- en fietsgebied.

5.3.2.12 Recreatie

De diverse recreatieve voorzieningen zijn in deze bestemming vastgelegd. Het betreft zowel dagrecreatieve voorzieningen als verblijfsrecreatie. Deze laatste is dan wel aangeduid als 'verblijfsrecreatie'. Een aantal specifieke vormen van verblijfsrecreatie is vastgelegd met een eigen aanduiding, zoals bed & breakfast en kampeerreinen.

In principe moet de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, als deze is aangeduid. Anders is er geen bedrijfswoning toegelaten. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn is dit nader aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van de recreatieve voorziening. Bij een bedrijfswoning is het wel toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Recreatie uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de recreatieve functie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden voor de recreatieve functie.

5.3.2.13 Sport

Binnen deze bestemming zijn alle vormen van sport mogelijk met uitzondering van golfbanen en sporten met motorvoertuigen. Maneges zijn alleen toegelaten als het is aangeduid. Dit geldt ook voor pitch- en putt-terreinen. Gebouwen zijn alleen toegelaten binnen het bestemmingsvlak, met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van de sportvoorziening. Bij een bedrijfswoning is het wel toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Recreatie uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Dit kan als de sportfunctie vervallen is. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden voor de sportfunctie.

5.3.2.14 Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Ook is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen voor de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Ook is voor deze bestemming een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. Binnen de regels is een afwijking opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

5.3.2.15 Verkeer - Railverkeer

De specifieke bestemming Verkeer - Railverkeer is toegekend aan de gronden die behoren bij de spoorlijn Zevenaar - Doetinchem, die voor een deel door het plangebied loopt. Hier is gekozen voor een specifieke bestemming, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die hier nodig zijn afwijken van de algemene bestemming Verkeer. In de regels is een bebouwingsregeling opgenomen voor kleine gebouwen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde die thuis horen bij een spoorweg. Binnen de regels is een afwijking opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

5.3.2.16 Water

Bestaande waterlopen, waterpartijen (al dan niet overkluisd) en oevers, zijn bestemd tot water. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud en de versterking van eventuele aanwezige natuurwaarden. Niet alle waterlopen in het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Afwateringsslootjes zijn veelal in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden gelegen, waarin ze ook zijn toegestaan. De bestemming Water is voor de hoofdwatgangen, rivieren en beken en grotere poelen toegepast. De instandhouding en ontwikkeling van voorkomende en/of eigen natuur- en landschapswaarden is binnen deze wateren ook van belang. De scheepvaart op de Oude IJssel is met de aanduiding 'vaarweg' vastgelegd.

5.3.2.17 Wonen

De bestemming Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten, die niet vallen onder de categorie 'bedrijfswoning'.

De hoofdgebouwen moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Dit bestemmingsvlak is op basis van het gestelde in de nota Uitgangspunten, deel 2, hoofdstuk 7 bepaald. De inhoud van de woning is 750 m³, tenzij de bestaande inhoud al meer is. Per woning is 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ook is de beleidslijn over het splitsen van woningen, zoals opgenomen in de nota Uitgangspunten, deel 2, hoofdstuk 8 verwerkt in deze bestemming. Deze woningen zijn voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst'.

Daar waar sprake is van een plattelandswoning, zoals bedoeld in de "Wet plattelandswoning", is hiervoor een aanduiding opgenomen. Deze woningen zijn zo niet belemmerend voor omliggende agrarische bedrijven.

Op gronden met de bestemming Wonen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel

plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming Wonen nadrukkelijk uitgesloten.

5.3.2.18 *Wonen - Landgoed*

In de afgelopen planperiode zijn een aantal nieuwe landgoederen ontwikkeld. De woningen die binnen deze nieuwe landgoederen liggen, zijn voor zien van de bestemming Wonen - Landgoed. De regels hiervoor zijn afgestemd op de toestemming die specifiek voor het betreffende landgoed in de eerdere planologische procedure is vastgelegd.

5.3.2.19 *Leiding - Gas, Hoogspanningsverbinding en Riool*

Binnen de dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding en Leiding - Riool wordt de ondergrondse en deels bovengrondse infrastructuur vormgegeven.

In de regels bij deze bestemmingen is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen worden hierdoor beperkt.

In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken.

5.3.2.20 *Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 1, 2, 3 en 4*

Deze dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologie zijn eerder in deze toelichting al uitgelegd, zie paragraaf 4.12.3.

In de regels bij deze bestemmingen is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen worden hierdoor beperkt.

In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken.

5.3.2.21 *Waarde - Ecologie*

De dubbelbestemming Waarde - Ecologie is opgenomen voor het gebied rondom het natuurbeschermingsgebied De Zumppe, die de potentiële waarde hebben om bij het natuurgebied gevoegd te worden. Ook is het over het natuurbeschermingsgebied De Zumppe zelf gelegd.

In de regels is deze bestemming is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen worden hierdoor beperkt.

In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken.

Voor een aantal specifieke werken en werkzaamheden is een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Verder zijn een aantal uitzonderingen opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist.

5.3.2.22 Waarde - Landgoed

De terreinen die behoren bij een cultuurhistorisch of nieuw landgoed, zijn met deze dubbelbestemming vastgelegd. Op deze manier is de samenhang die een landgoed kenmerkt gewaarborgd.

Een aantal werken en werkzaamheden zijn, om de waarde te borgen, vastgelegd in een omgevingsvergunningstelsel.

5.3.2.23 Waarde - Natuur

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gebieden die op provinciaal niveau zijn onderscheiden als 'beschermingszone natte landnatuur'. Voor de bestaande woningen, met de daarbij behorende bestemmingen 'Wonen' is deze dubbelbestemming niet van toepassing. De aan deze bestemming gekoppelde regels dienen ter bescherming en de instandhouding van de vochtgebonden natuurlijke waarden.

Voor een aantal specifieke werken en werkzaamheden is een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Verder zijn een aantal uitzonderingen opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist.

5.3.2.24 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is opgenomen voor de waterkeringen van de Oude IJssel. Deze waterkeringen zijn van groot belang voor het beheer van de Oude IJssel, wat met deze dubbelbestemming is vastgelegd.

Binnen de dubbelbestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Verder is ter sturing van de werken en werkzaamheden een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

5.3.3 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

Een aantal planregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d, respectievelijk onder c, van de Wet ruimtelijke ordening.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing.

In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

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

Binnenplanse afwijking is mogelijk van een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

a. de woonsituatie

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen moet rekening gehouden worden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een redelijke daglichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen moet worden gestreefd naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de sociale veiligheid

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen moet worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

e. de milieusituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

5.3.4 Algemene regels

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die op alle onderdelen van het plan van toepassing zijn.

In de algemene bouwregels zijn regels voor het overschrijven van bouwgrenzen, inclusief afwijkingen van deze bouwregels opgenomen. Dit is een set van regels die in alle plannen van de gemeente Doetinchem van toepassing is.

Verder is hieronder een regeling voor bestaande maten opgenomen, waardoor bestaande strijdigheid met maatvoering in de bestemming wordt opgeheven. Voor het bouwen langs wegen en water is, omdat er geen bouwvlakken in de bestemmingen gehanteerd zijn, ook een regeling opgenomen. Tenslotte is bepaald dat de bouwregels niet voor ondergronds bouwen gelden.

De anti-dubbeltelregel is een vast onderdeel van de algemene regels. Deze in de wet voorgeschreven.

In de algemene gebruiksregels is het verboden gebruik, los van de bestemming, vastgelegd. Met een afwijking is hier, onder voorwaarden, ruimte bij toepassing opgenomen.

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken

in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

In de algemene aanduidingsregels zijn de bestemmingsoverstijgende regelingen voor bepaalde activiteiten met een invloed op de omgeving of te beschermen waarden opgenomen:

- geluidszone - industrie;
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;
- reconstructiewet - extensiveringsgebied;
- specifieke vorm van waarden - cultuurhistorie;
- veiligheidszone - lpg;
- vrijwaringszone - molenbiotoop.

Deze regels gelden bovenop de regels van de aanwezige enkelbestemmingen.

De algemene afwijkingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Daar waar de afwijkingen voor bepaalde bestemmingen gelden, en deze voor meer dan twee bestemmingen van toepassing zijn, zijn deze in deze algemene regel opgenomen. In de betreffende enkelbestemmingen is wel een verwijzing naar de afwijking opgenomen. Dit geldt ook voor de algemene wijzigingsbevoegdheden. Deze laten meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

Tenslotte staat in de 'overige regels' de koppeling met de wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld in hoeverre deze afwijkingen positief bestemd worden. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten ingevolge het in het bestemmingsplan neergelegde overgangsrecht als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied - 2012 legt primair de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied vast en is daarnaast vooral bedoeld om de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Met afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten. Het plan voorziet in een aantal concrete nieuwe ontwikkelingen die op dit moment reeds financieel onderbouwd zijn en waarvoor een anterieure overeenkomst gesloten is. Ook zijn er veranderingen doorgevoerd als gevolg van inspraak. Daar waar dit een financieel risico voor de gemeente in kan houden, is dit met anterieure overeenkomsten vastgelegd. Als er verder in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd zal middels een aanvullende economische paragraaf moeten worden onderbouwd bij die ontwikkeling of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het risico van planschade. In een aantal gevallen heeft dat ertoe geleid dat in het bestemmingsplan is aangesloten bij regelingen uit de vigerende plannen, waarbij uiteraard de ruimtelijke aanvaardbaarheid voorop heeft gestaan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met de besturen van waterschap, provincie en Rijk, maar ook andere belanghebbende partners. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Inspraak

Van 21 juni tot en met 1 augustus 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan, tezamen met de notitie Reikwijdte en Detailniveau MER, voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn ook twee inloopavonden gehouden, één bij Het Onland en één bij de Olde Beth.

Op het plan zijn 84 reacties ontvangen binnen de termijn. Drie reacties zijn later ontvangen, maar deze zijn ook nog toegevoegd aan de inspraakreacties. Al deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de "Nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied - 2012", bijlage 16 bij deze toelichting. Het bestemmingsplan is na aanleiding van de inspraakreacties op diverse punten aangepast. Deze aanpassingen zijn ook verwoord in de genoemde nota.

7.3 Overleg

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de volgende partijen:

1. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
2. Waterschap Rijn en IJssel
3. Provincie Gelderland
4. Gemeente Montferland
5. Gemeente Zevenaar
6. Gemeente Bronckhorst
7. Gemeente Oude IJsselstreek
8. LTO-Noord
9. Gelderse Natuur- en Milieufederatie
10. Stichting milieuwerkgroep de Oude IJsselstreek
11. IVN Oude IJsselstreek
12. KNNV
13. GGD Gelre IJssel
14. Ministerie van I&M, Rijkswaterstaat Oost-Nederland
15. Vitens
16. N.V. Nederlandse Gasunie
17. Prorail

Negen instanties hebben gereageerd op het verzoek om vooroverleg. Dit alles is samengevat en beantwoord in de "Resultaten vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro bestemmingsplan Buitengebied - 2012", bijlage 17 bij deze toelichting. De vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn ook verwoord in de genoemde nota.

Buitengebied – 2012

Toelichting

Bijlagen

Bijlage I

MER Bestemmingsplan Buitengebied - 2012

Bijlage 2

MER – bijlage I

Bijlage 3

MER bijlage 2

Bijlage 4

MER bijlage 3

Bijlage 5

MER – bijlage 4 t/m 7 en colofon

Bijlage 6

Veiligheidsscan

Bijlage 7

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bijlage 8

Inventarisatie cultuurhistorische waarden - rapport

Bijlage 9

Inventarisatie cultuurhistorische waarden – bebouwing Doetinchem

Bijlage 10

Inventarisatie cultuurhistorische waarden – bebouwing Gaanderen

Bijlage I I

Inventarisatie cultuurhistorische waarden – bebouwing Wehl

Bijlage 12

Molenbiotoop Benninkmolen / Velsmolen Doetinchem

Bijlage 13

Molenbiotoop Bernadette Nieuw Wehl

Bijlage 14

Molenbiotoop Rembrandt / De Vos Kilder

Bijlage 15

Dakencatalogus

Bijlage I 6

Nota van inspraak

Bijlage 17

Resultaten vooroverleg

Buitengebied – 2012

Regels

Buitengebied - 2012

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	23
Artikel 3 Agrarisch	23
Artikel 4 Agrarisch met waarden	33
Artikel 5 Bedrijf	44
Artikel 6 Bos	49
Artikel 7 Cultuur en ontspanning	52
Artikel 8 Detailhandel	54
Artikel 9 Dienstverlening	58
Artikel 10 Groen	60
Artikel 11 Horeca	62
Artikel 12 Kantoor	66
Artikel 13 Maatschappelijk	70
Artikel 14 Natuur	74
Artikel 15 Recreatie	77
Artikel 16 Sport	81
Artikel 17 Verkeer	84
Artikel 18 Verkeer - Railverkeer	88
Artikel 19 Water	90
Artikel 20 Wonen	91
Artikel 21 Wonen - Landgoed	98
Artikel 22 Leiding - Gas	101
Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding	103
Artikel 24 Leiding - Riool	105
Artikel 25 Waarde - Archeologie	107
Artikel 26 Waarde - Archeologische verwachting 1	110
Artikel 27 Waarde - Archeologische verwachting 2	113

Artikel 28	Waarde - Archeologische verwachting 3	116
Artikel 29	Waarde - Archeologische verwachting 4	119
Artikel 30	Waarde - Ecologie	122
Artikel 31	Waarde - Landgoed	124
Artikel 32	Waarde - Natuur	126
Artikel 33	Waterstaat - Waterkering	128
Hoofdstuk 3	Algemene regels	131
Artikel 34	Algemene bouwregels	131
Artikel 35	Anti-dubbeltelregel	134
Artikel 36	Algemene gebruiksregels	135
Artikel 37	Algemene aanduidingsregels	136
Artikel 38	Algemene afwijkingsregels	141
Artikel 39	Algemene wijzigingsregels	146
Artikel 40	Overige regels	153
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	155
Artikel 41	Overgangsrecht	155
Artikel 42	Slotregel	156
Bijlagen		
Bijlage 1	Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijk inpassing'	
Bijlage 2	Landschapstypen	
Bijlage 3	Leidraad Toetsingskader Landschapelementen	
Bijlage 4	Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	
Bijlage 5	Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	
Bijlage 6	Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten	
Bijlage 7	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 8	Toelichting bij de Staat van bedrijfsactiviteiten	

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R07B300A-0001 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding als het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één gevel tegen de gevel van het hoofdgebouw is gebouwd. Dit op een zodanige wijze dat een rechtstreekse - voor mensen toegankelijke - interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

1.6 aan huis gebonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.7 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, waaronder een vrij beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk of een deel van een bijbehorend bouwwerk, waarin uit een oogpunt van mantelzorg, een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.9 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten, zoals het telen van gewassen, het fokken en/of houden van dieren, waaronder productiegerichte paardenhouderijen;

1.10 agrarisch technisch bedrijf

een bedrijf waar agrarische bedrijvigheid wordt gecombineerd met het ontwikkelen en maken van technische apparatuur en aanverwante producten voor agrarische bedrijven;

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.13 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.14 archeologisch deskundige

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

1.15 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan 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;

1.16 archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.17 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.18 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.19 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde;

I.20 bed & breakfast-accommodatie

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

I.21 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

I.22 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

I.23 bedrijfswoning (dienstwoning)

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en zijn gezin, van wie de huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;

I.24 beperkt kwetsbaar object

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

I.25 bestaand

bestaand op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

I.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

I.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

I.28 bijbehorend bouwwerk (bijgebouw)

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

I.29 boeiboord

opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

I.30 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;

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.32 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;

1.33 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.34 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.36 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;

1.37 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatige handelingen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de volgende functies en aspecten: natuur, houtproductie, landschap, milieu, waaronder begrepen waterhuishouding, en recreatie;

1.38 commerciële dienstverlening

het bedrijfsmatig en tegen betaling aanbieden en verlenen van op publiek gerichte, al dan niet maatschappelijke en/of medische diensten, niet zijnde goederen, aan personen die deze diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.39 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen;
- b. intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aantrekken van (grote) groepen mensen zoals een attractiepark en een dierentuin;

1.40 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder perifere detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.41 dienstverlening

hulp die een persoon, instantie of onderneming bedrijfsmatig biedt aan de klant;

1.42 druiplijn

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft, bijvoorbeeld een rieten dak;

1.43 ééngezinshuis

een gebouw dat bestaat uit één woning;

1.44 erf

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.45 erker

een erker of een uitgebouwd venster is een in plattegrond recht-, drie-, veelhoekige of halfronde uitbreiding van een ruimte in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met de bedoelde ruimte. De buitenzijde bestaat uit (een borstwering en) raamconstructies (wanden die grotendeels bestaan uit glas);

1.46 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.47 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, niet zijnde een carrosseriebedrijf en/of verfspuitinrichting, al dan niet met een verkooppunt voor motorbrandstoffen;

1.48 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.49 geluidsgevoelig object

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.50 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

1.51 gevellijn

de als zodanig aangeduide lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.52 groepsaccommodatie

een zelfstandige verblijfsaccommodatie die naar afmetingen en inrichting specifiek bedoeld is voor een grotere groep van personen, tot uitdrukking komend in o.a. gezamenlijke faciliteiten voor logies, dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.53 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel;

1.54 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.55 horeca categorie I

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie I begrepen:

- a. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- b. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- c. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- d. restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- e. snackbar/cafetaria: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het

verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.56 horeca categorie 2

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken waarbij het doen beluisteren van muziek een wezenlijk onderdeel vormt; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 2 begrepen:

- a. bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, maar niet tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- b. nachtbar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- c. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- d. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.57 horeca categorie 3

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 3 begrepen:

- a. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;
- b. congrescentrum: een bedrijf waarin ten minste één grote zaal is voor het houden van bijeenkomsten al dan niet met aanwezigheid een cateringbedrijf voor alle eten en drinken voor de bezoekers zorg draagt;

1.58 instellingen voor cultuur en ontspanning

culturele voorzieningen en voorzieningen voor ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan;

1.59 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is en dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren 'biologisch' worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.60 inwoning

vorm van huisvesting in een bestaande woning en/of de bijbehorende bouwwerken, dat op grond van het bestemmingsplan bij recht is toegestaan;

1.61 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of alleen in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.62 kantoor- of praktijkruimte aan huis

een beroepswerkruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf of vrij beroep;

1.63 kwetsbaar object

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.64 lessenaarsdak

een dakvorm die bestaat uit alleen één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht;

1.65 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.66 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.67 mantelzorg

het bieden van zorg aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband (dus niet professioneel);

1.68 mogelijkheden voor ontmoeting

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, kermissen, volksfeesten, stadsfeesten, straattheater, openluchtfestivals, fancy fairs, circussen, stadspromotionele activiteiten (bijvoorbeeld tijdelijke ijsbaan), e.d.;

1.69 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)

een lijn van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

1.70 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

1.71 ondergronds bouwwerk

een gedeelte van een bouwwerk, dat geheel onder het niveau van het bestaande maaiveld zit of daarmee gelijk ligt, waarbij de oppervlakte bepaald is aan de hand van de berekening van de onderbouwde terreinoppervlakte;

1.72 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, maar ook pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.73 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.74 paardenhouderij

- a. gebruiksgerichte paardenhouderij: paardenhouderij waar het berijden van de paarden door een ruiter/amazone in het kader van recreatie en sport centraal staat en waar instructie van de ruiter/amazone het belangrijkste element is;
- b. productiegerichte paardenhouderij: paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

1.75 peil

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;
- b. voor bouwwerken op een perceel, 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. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend);

1.76 perifere detailhandel

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuinbenodigdheden, bouwbenodigdheden, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, maar ook woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en daarom niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.77 plattelandswoning

een woning die valt onder het regime van de Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen ('Wet Plattelandswoningen');

1.78 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, gelegen in of aansluitend aan een woning voor de uitoefening van medische, paramedische en andere vrije beroepen en/of administratieve of daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.79 reclamezuil

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

1.80 recreatieve inrichting

instelling voor recreatie, ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.81 recreatiewoning

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben;

1.82 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.83 (rij)wegen

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.84 ruimtelijke uitwerking

de aard, de omvang, de intensiteit, maar ook de ruimtelijke uitstraling van het gebruik en/of de functie van gronden en/of bouwwerken;

1.85 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een seksbioscoop;
 - b. een seksautomatenhal;
 - c. een sekstheater;
 - d. een parenclub;
 - e. een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon;
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, met uitzondering van thuisprostitutie;

1.86 stacaravan

een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.87 straatmeubilair

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals verkeersgeleiders, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, ondergrondse vuilcontainers en cocons van vuilcontainers;

1.88 thuisprostitutie

een vorm van prostitutie, waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;

1.89 tijdelijke woonunit

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw voor huisvesting voor mantelzorg onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

1.90 toegangspartij

een toegangspartij of een uitgebouwde toegang is een uitbreiding van de toegangsruimte (hal) van een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en al dan niet in open verbinding staat met die ruimte;

1.91 van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn)

een lijn van een bouwvlak, evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

1.92 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.93 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.94 volumineuze detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen;

1.95 volumineuze goederen

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een groot vloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwant;

1.96 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.97 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie bijlage 5);

1.98 vrije beroepsbeoefenaar

iemand die wordt ingehuurd om zijn/haar individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten;

1.99 woning

een complex van ruimten, alleen bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, woonwagens niet inbegrepen;

1.100 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.101 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.102 woonwagenstandplaats

een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

1.103 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met veelal schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen;

1.104 zorgwoning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig hebben; de verzorging vindt voortdurend plaats en in het gebouw is afzonderlijke ruimte voor de verzorging aanwezig.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

de kortste afstand tussen enig punt van een bouwwerk en een perceelsgrens;

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

de som van de oppervlakten van alle op een perceel of een ander terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m boven peil neerwaarts geprojecteerd en buitenwerks gemeten;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de breedte van een bouwwerk

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.5 de bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; bij een 'half-ronde' of anderszins gebogen kapvorm, wordt de dakhelling berekend als de hoek tussen lijn welke de goothoogte en het hoogste punt van het bouwwerk verbindt ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de gebruiksoppervlakte van een intensieve veehouderij

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de bedrijfswoning met bijbehorende tuin en bouwwerken, kuilvoerplaten- en sleufsilos; met dien verstande dat daar waar sprake is van een combinatie van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en intensieve veehouderij de oppervlakte van het bouwperceel uitgezonderd de bedrijfswoning met bijbehorende tuin en bouwwerken, kuilvoerplaten- en sleufsilos worden meegerekend volgens de berekening:

- a. de staloppervlakte van intensieve veehouderij wordt gedeeld op de som van de staloppervlakte van intensieve veehouderij en de gebruiksoppervlakte van het grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering gezamenlijk;
- b. de factor die tot stand komt op grond van de berekening onder a wordt vermenigvuldigd met de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de bedrijfswoning met bijbehorende tuin en bouwwerken, kuilvoerplaten- en sleufsilos;
- c. de uitkomst van het bepaalde onder b betreft de gebruiksoppervlakte van intensieve

veehouderij;

2.8 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen; bij afgeknotte schilddaken is de onderste goothoogte maatgevend, onder de voorwaarde dat de dakhelling van alle dakvlakken maximaal 60° is;

2.9 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 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 inhoud van een eventueel ondergronds bouwwerk niet meegerekend;

2.11 de netto-vloeroppervlakte (n.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de tot een gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, een en ander conform NEN 2580:2007, onderdelen 4.3.1 en 4.3.2;

2.12 de onderbouwde terreinoppervlakte

de som van de oppervlakten van de delen van een gebouw, die zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen of erboven uitsteken, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen. Bij de bepaling van de onderbouwde terreinoppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m²;
- een uitkragend constructiedeel, waarvan de breedte van de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 0,75 m;

2.13 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;

2.14 de oppervlakte van een overkapping

tussen de rand van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.15 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

2.16 de vloeroppervlakte van een woning

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten en zolders welke gebruikt worden als berging, maar ook inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat geen intensieve veehouderij is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten';
- b. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, opgenomen in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6);
- c. een kampeerterrein voor maximaal 25 standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- d. een recreatiewoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e. een groepsaccommodatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- f. een agrarisch technisch bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. bedrijfswoningen, tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
- h. een plattelandswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- i. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- j. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- k. extensieve dagrecreatie, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- l. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- m. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'silo' geen andere bebouwing is toegestaan dan kuilvoerplaatsen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m² per bouwvlak bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven met de aanduiding 'maximale oppervlakte (m²)';
- c. mest/co-vergistingsinstallaties zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. er kan geen installatie worden gevestigd in gebieden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (37.2) of 'veiligheidszone - lpg' (37.5) of gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
 2. er is sprake van een installatie die dierlijke meststof produceert en gericht is op een bedrijfseigen activiteit, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:

- categorie A: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 - categorie B: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt of naar derden afgevoerd;
 - categorie C: verwerken aangevoerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
3. de maximale verwerkingscapaciteit van de installatie is 35 ton dierlijke mest per dag;
 4. de installatie levert geen nieuwe belemmeringen op voor de omgeving en kan ook op basis van milieueisen;
 5. de installatie heeft geen negatief effect op de verkeerskundige situatie van de omgeving;
 6. er zijn geen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aanwezig, als bedoeld in 3.1 sub b;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m bedragen;
 - g. in afwijking van het bepaalde onder a, d en e mag ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' ten dienste van het kampeerterrein bebouwing met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m aanwezig zijn.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden', maximaal het daar aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

3.2.4 Recreatiewoning en groepsaccommodatie

Voor het bouwen van een recreatiewoning en een groepsaccommodatie gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 20.2.3 van de bestemming 'Wonen', met dien verstande, dat realisatie uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak.

3.2.6 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde:*

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

- a. realisatie van kuilvoerplaatsen, tunnelkassen, mestopslag en silo's is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
 2. bouwwerken voor kuilvoerplaatsen maximaal 3 m bedragen;
 3. bouwwerken voor mestopslag en kassen maximaal 6 m bedragen;
 4. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 5. windmolens maximaal 15 m bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij commissie Welstand en Monumenten.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen in artikel 38.2.1, 38.2.2, 38.2.3 en 38.2.5 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch'.

3.4.1 *Mestopslag en kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6 sub a voor het bouwen van een mestopslag en/of kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- c. de kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m² mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- e. als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur', moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.4.2 *Bijbehorende bouwwerken voor de bestemming 'Wonen'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de eis dat bijbehorende bouwwerken bij woningen moeten worden gerealiseerd op het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat op de locatie in het verleden een gebouw heeft gestaan en herbouw het vanuit cultuurhistorisch perspectief een meerwaarde heeft;
- b. het bouwwerk aansluit bij de vorm en massa van het oorspronkelijke bouwwerk;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk meetelt bij de maximaal toelaatbare oppervlakten voor bijbehorende bouwwerken in artikel 20.2.3;
- d. als de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen .

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Algemeen*

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.5.2 *Intensieve veehouderij*

De gebruiksoppervlakte van een intensieve veehouderij mag maximaal 1 hectare bedragen, met uitzondering van:

- a. de bestaande bedrijven met een grotere gebruiksoppervlakte;
- b. de bestaande bedrijven met een kleinere gebruiksoppervlakte, zoals bedoeld in artikel 37.3.

3.5.3 *Nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf*

Voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf gelden de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten genoemd in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6) zijn toegestaan;
- b. in 'ehs - natuur' is alleen verblijfs-, dagrecreatie en zorg toegestaan;
- c. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, met uitzondering van nevenactiviteiten in de open lucht behorend bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m²;
- d. de oppervlakte van de nevenactiviteiten mag maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan 350 m²;
- e. verblijfsrecreatie is alleen toegestaan:
 1. in de bestaande bedrijfswoning en de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de woonfunctie van de bedrijfswoning;
 2. in een monument, of;
 3. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

3.5.4 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkmogelijkheden, zijn ook de afwijkmogelijkheden in artikel 38.3 van toepassing, voor zover van toepassing op de bestemming 'Agrarisch'.

3.6.1 Intensieve veehouderijen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 voor het vergroten van de gebruiksoppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij met maximaal 10 %, onder voorwaarden dat:
 1. de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan, bij of krachtens wettelijk voorschrift bepaalde eisen ten aanzien van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid zonder toename van het aantal dierplaatsen;
 2. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. als de onder a. genoemde afwijkmogelijkheid geen soelaas biedt, dan kan het bevoegd gezag onder dezelfde voorwaarden afwijken met meer dan 10 %.

3.6.2 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van nevenactiviteiten die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst voor nevenactiviteiten zijn aangeduid,

1. met een oppervlakte groter dan 350 m², en/of;
2. het uitoefenen van nevenactiviteiten in de open lucht, en/of;
3. verblijfsrecreatie in een ander gebouw dan de bestaande bedrijfswoning, een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';

onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Maximale oppervlakte nevenactiviteit(en) in m ²	'ehs - natuur' 'ehs - verweving' 'ehs - ecologische verbinding'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' 'waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie	500	750
Dagrecreatie	500	750
Zorg	500	750
Opslag	x	500

Overige nevenactiviteiten	x	500
----------------------------------	----------	------------

- b. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, activiteiten in de open lucht behorend bij verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorgactiviteiten zijn wel toegestaan tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m²;
- c. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan wanneer is aangetoond dat het functioneren of kunnen functioneren van de Ecologische Hoofdstructuur niet wordt geschaad voor zover de locatie is gelegen in 'ehs - natuur', 'ehs - verweving' of 'ehs - ecologische verbinding';
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair binnen het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker én bezoekers;
- g. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- h. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.6.3 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van een kampeerterrein, onder voorwaarden dat:

- a. de gronden welke in gebruik genomen gaan worden ten behoeve van kamperen binnen het bouwvlak liggen dan wel daar direct op aansluiten;
- b. ten hoogste 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. gebouwen, zoals sanitaire ruimten, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte 150 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 6 mag bedragen;
- e. het kamperen van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. het kampeerterrein na realisatie landschappelijk is ingepast op een wijze die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- g. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

3.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en

het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;

- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Naast de hieronder genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn ook de wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch'.

3.8.1 Veranderen en/of vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de vorm van het bouwvlak veranderen of het bouwvlak vergroten, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. vaststaat dat daarvoor de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet hetzij niet nodig is hetzij is of zal worden verleend;
- c. het bouwvlak na wijziging voor minstens 50 % het oorspronkelijke bouwvlak overlapt;
- d. geen gebouw door de wijziging buiten het bouwvlak komt te liggen;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,5 hectare mag worden vergroot, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,2 hectare, die oppervlakte met ten hoogste 25 % mag worden vergroot, met dien verstande dat het bepaalde in 3.5.2 onverminderd van toepassing blijft;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- g. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- h. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen ;
- i. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- k. bij vergroting van het bouwvlak door het college advies wordt ingewonnen bij een extern deskundige adviesbureau.

3.8.2 Mest/co-vergistingsinstallatie buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, aansluitend aan een agrarisch bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mest/co-vergisting' toevoegen, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten hoogste 500 m² mag bedragen;
- c. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. het gestelde in lid 3.2.2 sub c, d en e is van overeenkomstige toepassing.

3.8.3 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, op een agrarisch bouwvlak nevenactiviteiten toestaan die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst voor nevenactiviteit zijn aangeduid, door toekenning van een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde nevenactiviteit(en), onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

maximale oppervlakte in m ²	gebiedsaanduiding		
	'ehs - natuur'	'ehs - verweving' 'ehs - ecologische verbinding'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' 'waardevol landschap'
nevenactiviteit			
verblijfsrecreatie	x	750	x
dagrecreatie	x	750	x
zorg	x	750	x
opslag	x	500	750
overige nevenactiviteiten	x	500	750

- b. voor zover de dag- en verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten in de openlucht plaatsvinden mag, in aanvulling op het bepaalde onder a, de hiervoor gebruikte oppervlakte maximaal 300 m² bedragen;
- c. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair in het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- g. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- h. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

3.8.4 Verwijderen agrarisch bouwvlak

Als sprake is van beëindiging van het agrarisch bedrijf kunnen burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het agrarisch bouwvlak verwijderen en de bestemming van de daarin aanwezige gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

3.8.5 Landschappelijke inpassing Oostelijke randweg

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied I', wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' en/of 'Recreatie', onder voorwaarden dat:

- a. de wijziging ten dienste van de landschappelijke inpassing van de Oostelijke randweg is;
- b. de ruimtelijke ingrepen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- c. na wijziging de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' of 'Recreatie' van overeenkomstige toepassing is, waarbij binnen de bestemming 'Groen':
 - op de kaart de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren' opgenomen kan worden, én
 - artikel 10.1 aangevuld kan worden met "g. een uitkijktoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren';", én
 - artikel 10.2.3.b.2 na "antennedragers inclusief antennes" de regel aangevuld wordt met "en een uitkijktoren";
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:
 1. geen intensieve veehouderij is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten';
 2. kwekerijen niet zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'openheid';
 3. fruitteelt niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'openheid', uitgezonderd de bestaande fruittelers ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
 - b. instandhouding van de aanwezige voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder in ieder geval de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'openheid' en de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'reliëf';
 - c. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, opgenomen in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6);
 - d. een paardrijbak voor een productiegerichte paardenhouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijbak';
 - e. trekkershutten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten';
 - f. een natuurkampeerterrein met maximaal 45 standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
 - g. een evenemententerrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
 - h. een wijngaard uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard';
 - i. een volkstuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
 - j. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en uitsluitend ten dienste van het na bijgelegende horecabedrijf;
 - k. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - l. een plattelandswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
 - m. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
 - n. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
 - o. extensieve dagrecreatie, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
 - p. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - q. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m² per bouwvlak bedragen;
- c. mest/co-vergistingsinstallaties zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:
 - 1. er kan geen installatie worden gevestigd in gebieden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (37.2) of 'veiligheidszone - lpg' (37.5) of gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
 - 2. er is sprake van een installatie die dierlijke meststof produceert en gericht is op een bedrijfseigen activiteit, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:
 - categorie A: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 - categorie B: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt of naar derden afgevoerd;
 - categorie C: verwerken aangevoerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 - 3. de maximale verwerkingscapaciteit van de installatie is 35 ton dierlijke mest per dag;
 - 4. de installatie levert geen nieuwe belemmeringen op voor de omgeving en kan ook op basis van milieueisen;
 - 5. de installatie heeft geen negatief effect op de verkeerskundige situatie van de omgeving;
 - 6. er zijn geen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aanwezig als bedoeld in 4.1 sub c;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a, d en e mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten' zijn maximaal vier trekkershutten toegelaten met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a mag op gronden met de aanduiding 'kampeerterrein', zijn gebouwen ten behoeve van het natuurkampeerterrein toegelaten met een oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard' een gebouw ten behoeve van de wijngaard gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 96 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;

- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 20.2.3 Bijbehorende bouwwerken van de bestemming 'Wonen', met dien verstande, dat realisatie uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak.

4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de navolgende bepalingen:

- a. realisatie van kuilvoerplaatsen, tunnelkassen, mestopslag en silo's is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
 - 2. bouwwerken voor kuilvoerplaatsen maximaal 3 m bedragen;
 - 3. teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen, ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt', maximaal 4,5 m bedragen;
 - 4. bouwwerken voor mestopslag en kassen maximaal 6 m bedragen;
 - 5. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 - 6. windmolens maximaal 15 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij commissie Welstand en Monumenten.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen als opgenomen in artikel 38.2.1, 38.2.2, 38.2.3 en 38.2.5 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.4.1 Bouwen van mestopslag en kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 sub a voor het bouwen van een mestopslag en/of kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;

- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- c. de kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m² mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- e. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.4.2 *Bijbehorende bouwwerken voor de bestemming 'Wonen'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de eis dat bijbehorende bouwwerken bij woningen moeten worden gerealiseerd op het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat op de locatie in het verleden een gebouw heeft gestaan en herbouw vanuit cultuurhistorisch perspectief een meerwaarde heeft;
- b. het bouwwerk aansluit bij de vorm en massa van het oorspronkelijke bouwwerk;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk meetelt bij de toegestane oppervlakten in artikel 20.2.3;
- d. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

4.5.1 *Algemeen*

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

4.5.2 *Intensieve veehouderij*

De gebruiksoppervlakte van een intensieve veehouderij mag maximaal 1 hectare bedragen, met uitzondering van:

- a. de bestaande bedrijven met een grotere gebruiksoppervlakte;
- b. de bestaande bedrijven met een kleinere gebruiksoppervlakte, zoals bedoeld in artikel 37.3.

4.5.3 *Nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf*

Voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf gelden de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten, genoemd in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 6) zijn toegestaan;
- b. in 'ehs - natuur' is alleen verblijfs-, dagrecreatie en zorg toegestaan;
- c. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, met uitzondering van nevenactiviteiten in de open lucht behorend bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m²;
- d. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) mag maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan 350 m²;

- e. verblijfsrecreatie is alleen toegestaan:
 - 1. in de bestaande bedrijfswoning en de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de functie bedrijfswoning;
 - 2. in een monument, of;
 - 3. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

4.5.4 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkmogelijkheden, zijn ook de afwijkmogelijkheden in artikel 38.3 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.6.1 Intensieve veehouderijen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 voor het vergroten van de gebruiksoppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij met maximaal 10 %, onder voorwaarden dat:
 - 1. de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan, bij of krachtens wettelijk voorschrift bepaalde eisen ten aanzien van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid zonder toename van het aantal dierplaatsen;
 - 2. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. als de onder a. genoemde afwijkmogelijkheid geen soelaas biedt, kan kan het bevoegd gezag onder dezelfde voorwaarden afwijken met meer dan 10 %.

4.6.2 Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.3 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van nevenactiviteiten die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst voor nevenactiviteiten zijn aangeduid,

- 1. met een oppervlakte groter dan 350 m², en/of;
- 2. het uitoefenen van nevenactiviteiten in de openlucht, en/of;
- 3. verblijfsrecreatie in een ander gebouw dan de bestaande bedrijfswoning, een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';

onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Maximale oppervlakte nevenactiviteit(en) in m ²	'ehs - natuur' 'ehs- verweving' 'ehs - ecologische verbinding'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied ' 'waardevol landschap'

Verblijfsrecreatie	500	750
Dagrecreatie	500	750
Zorg	500	750
Opslag	x	500
Overige nevenactiviteiten	x	500

- b. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, activiteiten in de open lucht behorend bij verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorgactiviteiten zijn wel toegestaan tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m²;
- c. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan wanneer is aangetoond dat het functioneren of kunnen functioneren van de Ecologische Hoofdstructuur niet wordt geschaad voor zover de locatie is gelegen in 'ehs-natuur', 'ehs - verweving' of 'ehs - ecologische verbinding';
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3 ;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair binnen het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker én bezoekers;
- g. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- h. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.6.3 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.3 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van een kampeerterrein, onder voorwaarden dat:

- a. de gronden welke in gebruik genomen gaan worden ten behoeve van kamperen binnen het bouwvlak liggen dan wel daar direct op aansluiten;
- b. ten hoogste 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. gebouwen, zoals sanitaire ruimten, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte 150 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen
 - 3. de bouwhoogte maximaal 6 mag bedragen;
- e. het kamperen van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. het kampeerterrein na realisatie landschappelijk is ingepast op een wijze die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- g. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of

mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

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

4.7.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het scheuren van grasland;
- c. het aanleggen van - niet als bouwwerk aan te merken - mestbassins en silo's buiten de het bouwvlak.

4.7.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

4.7.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.8.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.8.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.8.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende bouw-/sloopvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die zijn getroffen door een calamiteit en blijken een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarden meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

4.8.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.8.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Naast de hieronder genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn ook de wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 van toepassing, voor zij gelden voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.9.1 Veranderen en/of vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de vorm van het bouwvlak veranderen of het bouwvlak vergroten, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. vaststaat dat daarvoor de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet hetzij niet nodig is hetzij is of zal worden verleend;
- c. het bouwvlak na wijziging voor minstens 50 % het oorspronkelijke bouwvlak overlapt;
- d. geen gebouw door wijziging buiten het bouwvlak komt te liggen;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,25 hectare mag worden vergroot, met dien

verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1 hectare, die oppervlakte met ten hoogste 25 % mag worden vergroot, met dien verstande dat het bepaalde in 4.5.2 onverminderd van toepassing blijft;

- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- g. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- h. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- i. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- k. bij vergroting van het bouwvlak door het college advies wordt ingewonnen bij een extern deskundige adviesbureau.

4.9.2 Mest/co-vergistingsinstallatie buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, aansluitend aan een agrarisch bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mest/co-vergisting' toevoegen, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning en gebruiksmogelijkheden van die percelen
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten hoogste 500 m² mag bedragen;
- c. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. het gestelde in lid 4.2.2 sub c, d en e is van overeenkomstige toepassing.

4.9.3 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, op een agrarisch bouwvlak nevenactiviteiten toestaan die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst voor nevenactiviteit zijn aangeduid, door toekenning van een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde nevenactiviteit(en), onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

maximale oppervlakte in m ²	gebiedsaanduiding		
nevenactiviteit	'ehs - natuur'	'ehs - verweving' 'ehs - ecologische verbinding'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied ' 'waardevol landschap'
verblijfsrecreatie	x	750	x
dagrecreatie	x	750	x

zorg	x	750	x
opslag	x	500	750
overige nevenactiviteiten	x	500	750

- b. voor zover de dag- en verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten in de openlucht plaatsvinden mag, in aanvulling op het bepaalde onder a, het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 300 m² bedragen;
- c. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3 ;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair in het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- g. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- h. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

4.9.4 Verwijderen agrarisch bouwvlak

Als sprake is van beeindiging van het agrarisch bedrijf kunnen burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het agrarisch bouwvlak verwijderen en de bestemming van de daarin aanwezige gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

4.9.5 Landschappelijke inpassing Oostelijke randweg

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Agrarisch met waarden', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied I', wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' en/of 'Recreatie', onder voorwaarden dat:

- a. de wijziging ten dienste van de landschappelijke inpassing van de Oostelijke randweg is;
- b. de ruimtelijke ingrepen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- c. na wijziging de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Natuur' of 'Recreatie' van overeenkomstige toepassing is, waarbij binnen de bestemming 'Groen':
 - op de kaart de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren' opgenomen kan worden, én
 - artikel 10.1 aangevuld kan worden met "g. een uitkijktoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren';", én
 - artikel 10.2.3.b.2 na "antennedragers inclusief antennes" de regel aangevuld

wordt met "en een uitkijktoren";

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de vorm van een:
 1. agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
 2. agrarisch loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
 3. bouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf';
 4. bedrijven als genoemd in bijlage 6 en in de kolom 'Multifunctioneel' voorzien van de letter N, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - neven- en hergebruiksactiviteiten';
 5. caravanreparatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reparatie caravans';
 6. carrosseriebouw en schadeherstelbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebouw en schadeherstel';
 7. circusbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf';
 8. detailhandelsbedrijf*, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 9. diervoederproductiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productie van diervoeders';
 10. garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 11. grondverzetbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf';
 12. landbouwmechanisatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel en reparatie van landbouwvoertuigen';
 13. hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
 14. kantoorbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 15. loodgietersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loodgietersbedrijf';
 16. metaalconstructie en -bewerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalconstructiebedrijf';
 17. nutsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf';
 18. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 19. nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 20. rietdekkersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf';
 21. transportbedrijf (niet ten behoeve van vee), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
 22. veehandelsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel en transport van vee';
 23. wasserij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wasserij';
- b. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 7, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten;
- c. kantoor, alleen ten dienste van en voor maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de in sub a en b genoemde bedrijven;
- d. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, alleen ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 200 m² van de in sub a en b genoemde bedrijven;

- e. horeca, alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bedrijven;
 - f. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
 - g. verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - h. een houtsingel, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
 - i. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - j. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' geen bebouwing is toegestaan.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Met uitzondering van grond met het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken de navolgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' geen gebouwen toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- c. in afwijking van het bepaalde onder c mag het bebouwde oppervlakte ter plaatse van Boeninksteeg 14/14a niet meer bedragen dan 11414 m², vermeerderd met 10 %;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch loonbedrijf' en 'specifieke aanduiding voor bedrijf - handel en reparatie van landbouwvoertuigen' niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

5.2.3 Bedrijfswoning(en)

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum geldt;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning,

geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;

- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

5.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
 - 2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal 1 reclamemast per bedrijf is toegelaten;
 - 3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

5.2.6 Circusbedrijf

Voor het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' gelden de navolgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen mogen een oppervlakte van maximaal 300 m² hebben en een bouwhoogte van maximaal 6,5 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' zijn maximaal zes woonwagens toegestaan met bijbehorende bouwwerken, zoals sanitaire voorzieningen en berging voor huishoudelijke doeleinden met een bouwhoogte van maximaal 3,5 m;
- c. de oppervlakte van de onder b genoemde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 5.2, op gronden met de bestemming 'Bedrijf' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij commissie Welstand en Monumenten.

5.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.1, 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Algemeen

Per bouwvlak is maximaal één bedrijf toegestaan.

5.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

5.5.3 Houtsingel

Ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' is het verplicht om een houtsingel aan te leggen en te onderhouden.

5.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 36.1 wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan: het geven van circusvoorstellingen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkmogelijkheid van de gebruiksregels, zijn ook de afwijkmogelijkheden in artikel 38.3 van toepassing.

5.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse niet wordt overschreden;
- b. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven en dat dit waar nodig met een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. voor zover het bedrijf is gepland op een locatie met de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving

- van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

5.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Bedrijf'.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. instandhouding van het bos en de daarin voorkomende natuur- en landschapswaarden;
- c. extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. natuurkampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'natuurcamping';
- e. hondenoeferterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondenoeferterrein';
- f. natuurlijke, ondergrondse, urnenbegrafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begrafplaats';
- g. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bos' worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en 'specifieke vorm van sport - hondenoeferterrein' zijn gebouwen zoals bergingen en sanitaire ruimten toegelaten voor een kampeerterrein, respectievelijk een hondenoeferterrein;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen voor een natuurkampeerterrein mag maximaal 100 m² bedragen; voor een hondenoeferterrein maximaal 60 m²;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor verlichting maximaal 4 m zijn;
- b. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkappingen) mag maximaal 20 m² per hectare bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming 'Bos' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik

van gronden en bouwwerken in de weg staan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Materieelberging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het bouwen van een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw, onder voorwaarden dat:

- a. een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw noodzakelijk is voor het doelmatig uitvoeren van werkzaamheden voor de bestemming 'Bos';
- b. voor elke 10 aaneengesloten hectare met de bestemming 'Bos' een materieelberging van 50 m² is toegelaten, met dien verstande dat - als wordt gekozen voor één gebouw - de oppervlakte van dat gebouw maximaal 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van het gebouw maximaal 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 8 m mag bedragen;
- e. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden worden belemmerd;
- f. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.4.2 Verlichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 sub a voor de bouwhoogte van verlichting tot 6 m, onder voorwaarden dat:

- a. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet worden belemmerd;
- b. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Hondentraining

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.2 voor het trainen van honden op locaties waar geen sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - honden oefenterrein', onder voorwaarden dat:

- a. de natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.5.2 Mountainbikeroute, trimbaan e.d.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het gebruik van gronden voor mountainbikeroutes, trimbanen en dergelijke, onder voorwaarden dat:

- a. de natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet worden belemmerd;
- b. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

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

6.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Bos' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerven en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

6.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. al mogen worden uitgevoerd op basis van een andere vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

6.6.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instellingen voor cultuur en ontspanning, uitsluitend in de vorm van een schoonheidscentrum met sauna en wellnessvoorzieningen;
 - b. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - c. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
 - d. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' worden gebouwd.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)' gelden de weergegeven maten;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

7.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bestemmingsvlak maximaal 2,5 m bedragen;
 - 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare

bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

7.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.5 zijn van toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is maximaal één dienstverleningsbedrijf toegestaan.

7.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. een supermarkt niet is toegestaan;
 2. perifere detailhandel niet is toegestaan met uitzondering van een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
 - b. dienstverlening, alleen ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
 - c. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning;
 - e. in- en uitritten;
 - f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Detailhandel' worden gebouwd.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b is het bebouwingspercentage voor de gebouwen, inclusief de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken, voor Wassinkbrinkweg 2/2a maximaal 60%;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

8.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' geldt het daar aangegeven maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;

- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

8.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
 - 2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
 - 3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2, op gronden met de bestemming 'Detailhandel' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

8.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is maximaal één detailhandelsbedrijf toegestaan.

8.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

8.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

8.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

8.8 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Detailhandel'.

Artikel 9 Dienstverlening

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. commerciële dienstverlening;
 - b. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
 - c. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - d. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Dienstverlening' worden gebouwd.

9.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlak, vermeerderd met 10 %;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

9.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' geldt het daar aangegeven maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

9.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

9.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. realisatie van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:

1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal 1 reclamemast per bedrijf is toegelaten;
3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, op gronden met de bestemming 'Dienstverlening' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

9.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Algemeen

Per bouwvlak is maximaal één dienstverleningsbedrijf toegestaan.

9.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Dienstverlening'.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Groen' worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen, kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, op gronden met de bestemming 'Groen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Geluidswerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 en lid 10.2.3 voor de aanleg van geluidswerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherp of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidswerende voorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plekke;
- b. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- c. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidswerende voorziening het noodzakelijke effect heeft;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (groen, verkeer en geluid);
- e. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement).

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, uitsluitend in de vorm van een:
 1. horeca categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
 2. horeca categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', met dien verstande dat een nachtbar en een discotheek/bar-dancing niet zijn toegestaan;
 3. horeca categorie 1, 2 en 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met 3, met dien verstande dat een nachtbar niet is toegestaan en een discotheek/bar-dancing alleen is toegestaan als deze bestaand is;
 - b. één recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 - c. parkeerterrein, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - d. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - e. aan huis gebonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning;
 - f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Horeca' worden gebouwd.

11.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

11.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

11.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

11.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 3. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen;
 4. antennedragers inclusief antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.2, op gronden met de bestemming 'Horeca' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

11.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is maximaal één horeca-bedrijf toegestaan.

11.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

11.6.1 Andere horeca-categorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en een bedrijf uit een andere horeca-categorie toe te staan, onder voorwaarden dat:

- a. het horecabedrijf naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met het reeds aanwezige horecabedrijf en dat dit, waar nodig, middels een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet

- onevenredig worden aangetast;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

11.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

11.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

11.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;

- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

11.8 Wijzigingsbevoegdheid

Naast de hieronder genoemde wijzigingsbevoegdheid, zijn ook de wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Horeca'.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. horeca, alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
 - c. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning;
 - e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Kantoor' worden gebouwd.

12.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

12.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' geldt het daar aangegeven maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

12.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. realisatie van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
 - 2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal 1 reclamemast per bedrijf is toegelaten;
 - 3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.2, op gronden met de bestemming 'Kantoor' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij commissie Welstand en Monumenten.

12.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is maximaal één kantoor toegestaan.

12.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

12.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

12.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

12.8 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Kantoor'.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. zorgwoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
 2. een begraafplaats uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 3. een crematorium uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'crematorium';
 4. uitsluitend scouting is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting';
 5. voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden niet zijn toegestaan;
 - b. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functies;
 - c. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - d. verblijfsrecreatie, ten behoeve de in sub a genoemde bestemming en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
 - e. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' worden gebouwd, waarbij op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' niet mag worden gebouwd.

13.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

13.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' geldt het aangegeven maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

13.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;

13.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 13.1, op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij commissie Welstand en Monumenten.

13.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is maximaal één maatschappelijke voorziening toegestaan.

13.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

13.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

13.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

13.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

13.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek

vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;

- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

13.8 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Maatschappelijk'.

Artikel 14 Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen, inclusief bijbehorende oevers;
- d. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Natuur' worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. alleen erfafscheidingen en extensieve recreatieve voorzieningen zijn toegestaan, bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.2, op gronden met de bestemming 'Natuur' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Materieelberging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 voor het bouwen van een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de materieelberging of een vergelijkbaar gebouw noodzakelijk is voor het doelmatig uitvoeren van werkzaamheden voor de bestemming 'Natuur';
- b. bij elke 25 aaneengesloten hectare met de bestemming 'Natuur' één materieelberging van 50 m² is toegelaten met dien verstande dat de oppervlakte van het gebouw maximaal 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van het gebouw maximaal 6 m mag bedragen;

- d. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 8 m mag bedragen;
- e. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- f. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

14.4.2 Verlichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 sub a voor de bouwhoogte van verlichting tot 4 meter, onder voorwaarden dat:

- a. de (ontwikkeling van) natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

14.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Natuur' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerken of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

14.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en van vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een andere vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

14.5.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 15 Recreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
 - b. verblijfsrecreatie, niet zijnde een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
 - c. een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
 - d. uitsluitend groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
 - e. uitsluitend een bed & breakfast-accommodatie ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 - f. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
 - g. dienstverlening alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
 - h. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - i. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - j. aan huis gebonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning;
 - k. groen- en nutsvoorzieningen;
 - l. in- en uitritten;
 - m. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Recreatie' worden gebouwd.

15.2.2 Bedrijfsgebouwen (geen recreatiewoningen of stacaravans)

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' niet meer worden dan bestaand.

15.2.3 Recreatiewoningen, stacaravans en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van recreatiewoningen of stacaravans gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en gelden de op de plankaart aangegeven maximum aantallen recreatiewoningen of stacaravans; in het aantal zoals in de hiernavolgende tabel is weergegeven;
- b. bij een stacaravan mag:
 1. de oppervlakte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 50 m² bedragen;
 2. de hoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 3,5 m bedragen;

3. de breedte niet meer dan 4 m bedragen;
- c. bij een recreatiewoning mag:
 1. de oppervlakte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. de inhoud niet meer dan 300 m³ bedragen;
 3. de goothoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 3 m bedragen;
 4. de bouwhoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 6 m bedragen;

15.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

15.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;

15.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
 2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
 3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.1, op gronden met de bestemming 'Recreatie' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
 - b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
 - c. de afmetingen van bouwwerken;
 - d. het aantal en de situering van bouwwerken;
 - e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

15.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Algemeen

Per bouwvlak is maximaal één recreatiebedrijf toegestaan.

15.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

15.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

15.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

15.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige

als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

15.8 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Recreatie'.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. gebruiksgerichte paardenhouderijen alleen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' zijn toegestaan;
 - 2. pitch en putt-terreinen alleen ter plaatse van de aanduiding 'pitch & putt' zijn toegestaan;
 - 3. golfbanen en sporten met gemotoriseerde voertuigen niet zijn toegestaan;
 - b. dagrecreatie, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - c. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - d. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - e. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
 - f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Sport' worden gebouwd.

16.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde onder a is, bij aanwezigheid van een bouwvlak, realisatie alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

16.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. als de bedrijfswoning specifiek is aangeduid op een deel van het bestemmingsvlak, deze alleen op dat deel van het bestemmingsvlak mag worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen;
- c. de goothoogte maximaal 4,5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

16.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

16.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 m bedragen;
 - 2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
 - 3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkappingen) mag maximaal 20 m² per bestemmingsvlak bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 16.1, op gronden met de bestemming 'Sport' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

16.4 Afwijken van de bouwregels

De afwijkingen in artikel 38.2.3, 38.2.4 en 38.2.5 zijn van toepassing.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 20.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

16.5.2 Paardensport

Locaties aangeduid met 'paardenhouderij' zijn voor paardensport, die zich richt op gebruiksgericte paardenhouderij, waarbij ook pensionstalling van paarden is toestaan.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 van toepassing.

16.6.1 Paarden/ponykampen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.5.2 voor het organiseren van meerdaagse paarden/ponykampen, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', onder de volgende voorwaarden:

- a. de gronden die in gebruik genomen worden voor het kamp binnen het bestemmingsvlak liggen, dan wel daar direct op aansluiten;
- b. de paarden/ponykampen alleen plaats vinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. er niet meer dan 25 kampeerplaatsen/overnachtingsplaatsen zijn toegestaan.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 zijn van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Sport'.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. straatmeubilair, speeltoestellen en (fiets)parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij niet onevenredig afbreuk doen aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw of bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 m² bedragen.

17.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van
 1. viaducten, bruggen en soortgelijke kunstwerken en speeltoestellen, straatmeubilair, kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, verkeerstekens, palen en masten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 17.2, op gronden met de bestemming 'Verkeer' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

17.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.3 sub b voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig inbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement).

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

17.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Verkeer' wegen en paden te verharderen.

17.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en vervangingswerkzaamheden van verhardingen.
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
 - 2. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

17.6.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid.

17.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

17.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 17.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. deel uit maken van het normale onderhoud;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die getroffen zijn door een calamiteit en blijkens een advies van de commissie Welstand en Monumenten geen cultuurhistorische waarde meer hebben;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

17.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de monumentendeskundige van de commissie Welstand en Monumenten;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en

het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;

- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

Artikel 18 Verkeer - Railverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. kruisend wegverkeer;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

18.2 Bouwvoorschriften

18.2.1 Algemeen

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' worden gebouwd.

18.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij de spoorwegfunctie niet onevenredig benadelen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw of een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 m² bedragen.

18.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van verlichting, dragers voor bovenleidingen, seinpalen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, voor:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen nog op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van de gronden en bouwwerken in de weg staan.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals waterpartijen, waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- c. beroeps- en pleziervaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg';
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatie, voor zover het bepaalde onder b niet wordt aangetast;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Water' worden gebouwd.

19.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Water' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
 1. dammen, duikers en vergelijkbare bouwwerken maximaal 4 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. bruggen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 19.2, op gronden met de bestemming 'Water' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap of aaneengebouwde woningen zoals bestaand, tenzij op de plankaart ander is aangeduid;
 - b. een gesplitste woning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst';
 - c. een plattelandswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
 - d. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 - e. een bed & breakfast-accommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 - f. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
 - g. tuinen en erven;
 - h. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

20.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. bij aanwezigheid van een bouwvlak is realisatie alleen toegestaan binnen dit bouwvlak;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij anders is bepaald;
- c. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m³ bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)', de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de aangegeven inhoud;
- f. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f en g mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

20.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per woning bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

- bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' de toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken alleen in het hoofdgebouw gerealiseerd worden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m² per woning bedragen;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per woning bedragen, als de grondoppervlakte bij een woning meer dan 1 hectare is; voor woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' geldt in dat geval een oppervlaktenorm van 75 m²;
 - f. bijbehorende bouwwerken moeten vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 - g. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - h. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

20.2.4 Recreatiewoning en bed & breakfast-accommodatie

Voor het bouwen van een recreatiewoning en de bed & breakfast-accommodatie gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning telt mee met de berekening van de in 20.2.3 b genoemde oppervlakten;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogten.

20.2.5 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 20.2.3 sub f mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

20.2.6 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 20.2.3 sub e mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 20.2.3 opgenomen oppervlaktenorm en bebouwingspercentage onverminderd van kracht blijven.

20.2.7 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel, maximaal 2 m bedragen;
 2. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 3. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 4. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

20.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 20.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij commissie Welstand en Monumenten.

20.4 **Afwijken van de bouwregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen in artikel 38.2.2, 38.2.3 en 38.2.5 van toepassing.

20.4.1 *Bouwhoogte overkapping*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.6 sub c tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent.

20.4.2 *Bouwen voor de voorgevel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.3 sub f voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel of op minder dan 1 m achter de voorgevel, onder de voorwaarde dat dit noodzakelijk is ten behoeve van de bescherming van het aanwezige monument of de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie';

20.4.3 *Bijbehorende bouwwerken bij 'VAB-woningen'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.3 sub b voor het uitbreiden van bestaande of bouwen van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 100 m² onder de voorwaarde dat voor elke m² te realiseren bijbehorend bouwwerk 2 m² (voormalig) agrarische bebouwing gesloopt wordt.

20.4.4 Saneringsregeling bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.3 voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in ruil voor de sloop van bestaande bijbehorende bouwwerken. Dit onder de voorwaarde, dat de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de te saneren bouwwerken, met een maximum van 200 m².

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40 % van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 4;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens: internetverkoop of een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- l. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- m. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- n. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

20.5.2 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' moet sprake zijn van landschappelijke inpassing van de woning en bijbehorende bouwwerken in de omgeving, zodra deze gebouwen worden gerealiseerd. De landschappelijke inpassing moet voldoen aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder genoemde afwijkingsmogelijkheid, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

20.6.1 Ander gebruik

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de 'wro-zone - ontheffingsgebied' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.1 voor ander gebruik van de bestaande bebouwing binnen het aanduidingsvlak onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik een maatschappelijke voorziening is of een bedrijfsfunctie is in de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 7);
- b. het gebruik het behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' waarborgt.

20.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

20.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 20.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

20.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;

- e. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen, wordt de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten om advies gevraagd;
- f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt; bijvoorbeeld door onvoldoende inzicht in de situatie, of bij twijfel bij de monumentdeskundige van de commissie Welstand en Monumenten.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

20.8 Wijzigingsbevoegdheid

Naast de hieronder genoemde wijzigingsbevoegdheden, zijn ook de wijzigingsbevoegdheden in artikel 39 van toepassing, voor zover zij gelden voor de bestemming 'Wonen'.

20.8.1 Wijzigen woningbouwcategorie of bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestaande woningbouwcategorie als bedoeld in 20.1 sub a of de bouwaanduiding als bedoeld in a, b of c te wijzigen in een andere in dat lid genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de overige weergegeven aanduidingen en regels in acht worden genomen.

20.8.2 Functieverandering voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de realisatie van nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk maken, onder voorwaarden dat:

- a. vast is komen te staan dat ter plaatste in het verleden sprake is geweest van een agrarische bedrijfsvoering en dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn;
- b. maximaal 2 gebouwen voor maximaal 4 woningen worden hergebruikt of gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 2 woningen per gebouw zijn toegelaten;
- c. de extra woning/woningen in overeenstemming is/zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. alle aanwezige gebouwen moeten worden gesloopt, met uitzondering van monumenten, gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' en bestaande (voormalige bedrijfs)woningen inclusief 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per (voormalige) bedrijfswoning. Afhankelijk van de sloopoppervlakte is nieuwbouw/hergebruik mogelijk, met dien verstande dat het bepaalde in de hiernavolgende tabel van toepassing is:

minimale sloopoppervlakte (m ²)	maximaal aantal (nieuwe) gebouwen voor functie-verandering (geen bijbehorend bouwwerk)	maximaal aantal toegestane woningen per gebouw	maximale inhoud (m ³) per woning per gebouw	maximaal oppervlakte (m ²) bijbehorende bouwwerken per woning
850	1	1	750	100
850	1	2	375	50
1.700	1	2	750	100
1.700	2	1	750	100
1.700	2	2	375	50
3.400	2	2	750	100

- e. als door de aanwezigheid van monumentale gebouwen of gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' niet kan worden voldaan aan de minimale sloopoppervlakte, is in afwijking van het bepaalde onder d een kleinere sloopoppervlakte toegestaan;
- f. als bij hergebruik van een monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' de maximale inhoud per woning wordt overschreden, geldt in afwijking van het bepaalde onder d de bestaande inhoud van het gebouw in kwestie als maximum;
- g. als ter plaatse de minimale sloopondergrens niet wordt gehaald, kan in afwijking van het bepaalde onder d een tweede slooplocatie worden ingezet onder voorwaarden dat:
 1. de sloopoppervlakte per locatie minimaal 500 m² moet bedragen, exclusief monumenten, gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' en bestaande (voormalige bedrijfs)woningen inclusief 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per (voormalige bedrijfs)woning;
 2. alle aanwezige gebouwen op beide locaties worden gesloopt, met uitzondering van monumenten, gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' en bestaande (voormalige bedrijfs)woningen inclusief 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per (voormalige bedrijfs)woning;
 3. (indien aanwezig) het agrarische bouwvlak op de tweede slooplocatie komt te vervallen en (indien aanwezig) de (voormalige bedrijfs)woningen de bestemming 'Wonen' krijgen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder d kan in geval van hergebruik van gebouwen worden afgeweken van de verplichting tot het slopen van alle aanwezige gebouwen;
- i. er in de nieuwe situatie sprake moet zijn van het zogenaamde 'boerenerfprincipe' als bedoeld in de Welstandsnota;
- j. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door een landschappelijk inrichtingsplan, dat voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- k. als de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- l. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- m. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- n. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 21 Wonen - Landgoed

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen - Landgoed' worden gebouwd.

21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', 'minimum volume (m3)' en 'maximum volume (m3)' gelden de weergegeven maten.

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' mag de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de bestemmingsgrens worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de daar weergegeven maat;
- f. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

21.2.4 Erkers en toegangspartijen

Aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

21.2.5 Overkappingen

Bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen mogen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 21.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm onverminderd van kracht blijft.

21.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 21.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - Landgoed' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Naast de hieronder opgenomen afwijking van de bouwregels, is ook de afwijking in artikel 38.2.5 van toepassing.

21.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Bij de realisatie van de woning(en) en bijbehorende bouwwerken moet ook het bijbehorende landgoed worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, inclusief de inpassing van de woning(en) in de omgeving, overeenkomstig de aan het betreffende nieuwe landgoed ten grondslag liggende anterieure overeenkomst. De gronden die bij het landgoed horen zijn hierbij voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed'.

21.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals opgenomen in bijlage 4;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruikers en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

21.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 36 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een woning, dan wel een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 38.3 zijn van toepassing.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
 - b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de hoge druk aardgastransportleiding;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Leiding - Gas' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Leiding - Gas' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

22.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 en 22.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoge druk aardgas transportleiding;
- b. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

22.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en of rooien van beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen van grond en aanleggen van drainage;
- e. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het permanent opslaan van goederen.

22.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen voor de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en);
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. het graafwerkzaamheden zijn als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 - 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

22.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 22.4.1 genoemde vergunning geldt de voorwaarde dat de vergunning alleen kan worden verleend als de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

22.4.4 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als is aangetoond dat op de betrokken locatie geen ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding meer aanwezig is of verwijderd gaat worden.

Vooraf moet schriftelijk advies ingewonnen worden bij de leidingbeheerder.

Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding;
 - b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd.

23.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast maximaal 45 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken maximaal 2,5 m mag bedragen;
- c. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1 en 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoogspanningsverbinding;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

23.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;

- f. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- h. het permanent opslaan van goederen.

23.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn meegewogen.

23.4.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als is aangetoond dat op de betrokken locatie geen bovengrondse hoogspanningsverbinding meer aanwezig is of verwijderd gaat worden.

Vooraf moet advies ingewonnen worden bij de leidingbeheerder.

Artikel 24 Leiding - Riool

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de aanleg en de instandhouding van een rioolwatertransportleiding;
- b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de rioolwatertransportleiding;

en bij de bestemming behorende bouwwerken voorzieningen, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Leiding - Riool' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Leiding - Riool' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Leiding - Riool' worden gebouwd.

24.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1 en 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de rioolwatertransportleiding;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

24.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heuvelwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

24.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn meegewogen.

24.4.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Riol' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als is aangetoond dat op de betrokken locatie geen rioolwatertransportleiding meer aanwezig is of verwijderd gaat worden.

Vooraf moet advies ingewonnen worden bij de leidingbeheerder.

Artikel 25 Waarde - Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

25.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit het 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

25.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 25.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

25.2.3 Bouwen voor andere voorkomende bestemming(en)

Het bepaalde in lid 25.2.1 sub a geldt niet als:

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

25.3 Nadere eisen

Het bevoegde gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 25.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

25.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

25.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 25.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

25.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 25.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

25.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een 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;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.4.1 wint het 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.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen als:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 26 Waarde - Archeologische verwachting I

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

26.2 Bouwregels

26.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

26.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 26.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

26.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 26.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt genut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud

van bestaande funderingen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 26.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

26.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heikwerken 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 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 26.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

26.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 26.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

26.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (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 gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 26.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting I' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting I' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 27 Waarde - Archeologische verwachting 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

27.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 27.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

27.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 27.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud

van bestaande funderingen.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 27.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

27.4.1 Vergunningplicht

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

- 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 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heuvelwerken 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 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 27.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

27.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 27.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

27.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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;
- b. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

28.2 Bouwregels

28.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1 000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

28.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 28.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

28.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 28.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1 000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud

van bestaande funderingen.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 28.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

28.4.1 Vergunningplicht

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

- 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 1000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

28.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 28.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

28.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 28.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

28.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 29 Waarde - Archeologische verwachting 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologisch waarden in de bodem.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, wat is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

29.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 29.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

29.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 29.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 29.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. De situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

29.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan of 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m² waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

29.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 29.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

29.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 29.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

29.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dat doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 29.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 30 Waarde - Ecologie

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Kwekerijen

In afwijking van het bepaalde in de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen geldt dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Ecologie' geen kwekerijen zijn toegelaten.

30.2.2 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het gebied;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora- en faunabeleid;
- c. in aanvulling op sub b kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

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

30.3.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- d. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
- e. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, vanaf een diepte van 0,3 m;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- i. het verrichten van exploitatieboringen en seismologisch onderzoek;

- j. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- k. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

30.3.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. op basis van een natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast danwel bij besluit van de bevoegde minister vrijstelling van afwijking van de Flora- en faunawet is verleend; of
- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

30.3.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora- en faunabeleid. In aanvulling op het hiervoor gestelde kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt

Artikel 31 Waarde - Landgoed

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van het landgoed met de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waaronder:

- a. de paden-, lanen- en groenstructuur;
- b. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. waterpartijen, en;
- d. bijzondere landschappelijke elementen;

met dien verstande dat in geval van strijdigheid de regels van de bestemming 'Waarde - Landgoed' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de in lid 31.1 aangewezen gronden zijn bouwwerken toegelaten overeenkomstig de regels van de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Bouwen buiten bouwvlakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2.1 voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. sprake is van een niet voor bewoning bestemd bouwwerk, die behoren tot het landgoed, zoals een koetshuis, prieel of orangerie;
- b. het bouwwerk aansluit en bijdraagt aan de cultuurhistorische én landschappelijke waarden van het landgoed, als bedoeld in 31.1;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 8 m bedragen;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

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

31.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Landgoed' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heuwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

31.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
 - 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

31.4.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid.

Artikel 32 Waarde - Natuur

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de vochtgebonden natuurwaarden, met dien verstande dat in geval van strijdigheid de regels van de bestemming 'Waarde - Natuur' vóór de regels van de andere bestemming gaan. Voor de bestemming 'Wonen' is deze dubbelbestemming niet van toepassing, ondanks het voorkomen van de dubbelbestemming op deze enkelbestemming.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

Op de in lid 32.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde voor terreinafscheiding worden gebouwd.

32.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

32.2.3 Kwekerijen

In afwijking van het bepaalde in de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen geldt dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Natuur' geen kwekerijen zijn toegelaten.

32.2.4 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de vochtgebonden natuurlijke waarden in het gebied;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het natuur- en waterbeleid;
- c. in aanvulling op sub b kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Kwekerijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2.3 voor het realiseren van kwekerijen, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de aanwezigheid en het kwaliteit van flora en fauna en de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden niet onevenredig worden aangetast;
- c. advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van flora en fauna omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de flora en fauna en de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;

- d. in aanvulling op sub c kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

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

32.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Natuur' de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- d. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
- e. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, vanaf een diepte van 0,3 m;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- i. het verrichten van exploitatieboringen en seismologisch onderzoek.

32.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist, als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. door de werken c.q. werkzaamheden of door direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan de natuurlijke en/of waterhuishoudkundige waarden, maar ook de kwaliteit, de waterstand en de stroming van het oppervlakte- en grondwater niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de waterbeheerder daaromtrent is gehoord; of
- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

32.4.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem, die verantwoordelijk is voor het natuur- en waterbeleid. In aanvulling op het hiervoor gestelde kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt

Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de aanleg en de instandhouding van een waterkering;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Algemeen

Op de in lid 33.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

33.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.3.1 Bouwen voor andere voorkomende bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 33.1 en 33.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de waterkering;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

33.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heuvelwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

33.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

33.4.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 Algemene bouwregels

34.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouwgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
 2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover dezen de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. goten, ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voorzover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;
 2. de grens van de weg overschrijden;
 3. lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven een rijbaan.

34.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 voor het overschrijden van bouwgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in lid 34.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 34.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 34.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 34.1 onder c;

- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 - 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
 - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

34.3 Bestaande maten

In de gevallen waarin een bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een legaal bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedraagt dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, is deze bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend.

34.4 Bouwen langs wegen en water

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

- 1. artikel 17, 'Verkeer' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd binnen de hier genoemde zone:

Soort weg	Afstanden waarbinnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd *
Stroomweg **	100 m
Gebiedsontsluitingsweg **	30 m
Erfttoegangsweg I en II **	20 m
Fiets- en voetpaden, bermen en berm sloten, niet gelegen bij een van de eerder genoemde wegen	10 m

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

** als genoemd in het Categoriseringsplan gemeente Doetinchem uit juni 2009

- 2. artikel 19, 'Water' binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet worden gebouwd;
- b. als de afstand van de bestaande bebouwing tot aan de onder a bedoelde gronden minder bedraagt dan is aangegeven, is de bestaande afstand toegestaan;
- c. het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a.1 voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit;
- d. het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a.3 voor het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

34.5 Ondergronds bouwen

In dit plan gelden de bouwregels alleen voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

Artikel 35 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 36 Algemene gebruiksregels

36.1 Verboden gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd gebruik als:
 1. staan- en/of ligplaats voor wagens- en/of onderkomens;
 2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 3. opslagplaats voor gerede en/of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 5. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 6. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
 7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
 8. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
 9. het gebruiken of laten gebruiken van een recreatief woonverblijf voor permanente bewoning;
 10. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van gronden en/of bouwwerken.

36.2 Afwijken verboden gebruik

36.2.1 24-uren begeleidwonenvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot de realisatie van een 24 uren begeleidwonenvoorziening voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, onder voorwaarden dat:

- a. het voornemen om een dergelijke voorziening te realiseren passend is binnen de beleidsplannen 'regionaal beleidsplan OGGz' en het 'Regionaal kompas bestrijding daklozen'.
- b. een veiligheidsanalyse voor het bewuste gebruik is uitgevoerd.
- c. een beheersplan voor het bewuste gebruik is opgesteld.
- d. een convenant inzake het beheersplan tussen initiatiefnemer / eigenaar en gemeente is opgesteld en gesloten.
- e. uit voorgaande documenten blijkt dat het beoogde gebruik qua aard en schaal passend is in de omgeving en niet voor onevenredige overlast zorgt.
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- h. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

37.1 Geluidszone - industrie

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

37.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

37.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

37.2.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geen kwekerijen zijn toegelaten.

37.2.3 Afwijking van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 37.2.2, voor het toestaan van een kwekerij, onder voorwaarde dat:

- a. de noodzaak van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de aanwezigheid en het kwaliteit van het grondwater niet onevenredig worden aangetast;
- c. advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van grondwater omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan het grondwater, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

37.3 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

37.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van natuurwaarden in aangrenzende voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden.

37.3.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' intensieve veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' met de daarbij volgende maximaal toegestane gebruiksoppervlakte per intensieve veehouderij:

Adres:	Toegestane gebruiksoppervlakte (m²):
Gaanderenseweg 375	286
Hulleweg 6	719
Wrangelaan 5	198

37.4 Specifieke vorm van waarden - cultuurhistorie

In aanvulling op het bepaalde in de bestemmingsregels, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarden - cultuurhistorie' het bevoegd gezag advies inwint bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige omtrent de situering van nieuwe bouwwerken.

37.5 Veiligheidszone - lpg

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan als bedoeld in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals deze gelden ten tijde van de tervisielegging van een ontwerp van dit plan.

37.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

37.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

37.6.2 Bouwregels

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

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:
$$H = X/140 + 0,2 * Z$$

Waarin:
H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;
Z = ashoogte in meters
- c. bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

37.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.6.2, voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

1. Vergunningplicht

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

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 37.6.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 37.6.1 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 37.6.2 is toegestaan voor bouwwerken.

2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 37.6.4 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

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

3. Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 37.6.4 onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in onvoldoende mate aan tegemoet gekomen worden.

4. Advies deskundige

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in 37.6.4 onder 1 moet advies ingewonnen worden bij de beheerder van de molen.

37.7 Waarden

37.7.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, en ook het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die de realisering van de ecologische hoofdstructuur in de weg staan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ehs - natuur' zijn de gronden ook bestemd voor

- bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verweven' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.
Bij de ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur en moeten de kernkwaliteiten zo mogelijk verder worden ontwikkeld;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn de gronden ook bestemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

37.7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden de opgenomen werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren ter plaatse van de genoemde aanduiding:

- a. het bebossen of anderzins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'reliëf';
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen, ter plaatse van de aanduiding 'reliëf' en 'ehs - ecologische verbindingszone';
- d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet, ter plaatse van de aanduiding 'reliëf' en 'ehs - ecologische verbindingszone';
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone'.

2. Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 37.7.2 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

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

3. Weigeringsgrond

De omgevingsvergunning als bedoeld in 37.7.2 onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarde(n).

4. Advies deskundige

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd

gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid, voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'openheid' en 'reliëf' en bij de verantwoordelijke voor het flora- en faunabeleid voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone'.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

38.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. (voor alle bestemmingen, behalve de bestemming 'Wonen') het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10 %; deze regeling geldt niet voor het vergroten van de gebruiksooppervlakte van een intensieve veehouderij;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10 %;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:
 1. de betreffende gronden niet zijn gelegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden';
 2. landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven;
- f. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten op hoogspanningsmasten tot een gezamenlijke hoogte van maximaal 40 m.

38.2 Afwijken van de bouwregels

38.2.1 Hoogte silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde voor de bouwhoogte van silo's voor het bouwen van silo's tot een hoogte van 15 m, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in de bestemmingen:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden en
- Bedrijf.

38.2.2 Hoogte terrein- en erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde voor erf- en terreinafscheidingen voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m op minder dan 1 m achter de voorgevel en voor de voorgevel, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;

- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige erfafscheidingen ontstaan;
- c. als de erfafscheiding grenst aan de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' en het bestemmingsvlak in de bestemming 'Wonen'.

38.2.3 Inhoud woning bij monument of aanduiding 'cultuurhistorische waarden'

Het bevoegd gezag kan, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dan wel als sprake is van een monument, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bepaalde maximale inhoud van een (bedrijfs)woning tot een maximum van de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing van de (bedrijfs)woning met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of het monument, onder voorwaarden dat:

- a. één en ander bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of het monument;
- b. het aantal woningen niet toeneemt.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor (bedrijfs)woningen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of aangewezen als monument in de bestemmingen:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport en
- Wonen.

38.2.4 Oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de toegestane maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen (bestaande oppervlakte, vermeerderd met 10 %) voor het bestaan van een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, onder voorwaarden dat:

- a. de doelmatigheid van de grotere oppervlakte door middel van een bedrijfsplan is aangetoond, en positief beoordeeld is door een ter zake deskundige;
- b. de maximum oppervlakte met maximaal 15 % wordt overschreden;
- c. de grenzen van het bestemmingsvlak niet worden overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3 ;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- g. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden;
- h. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- i. de overige bouwregels voor bedrijfsgebouwen onverkort blijven gelden.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor bedrijfsgebouwen in de bestemmingen:

- Bedrijf,

- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie en
- Sport.

38.2.5 Tijdelijke woonunit voor mantelzorg

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels ten behoeve van het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 - totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van de (bedrijfs)woning worden geplaatst;
 - de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - het gestelde over de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken overeenkomstig van toepassing is;
 - er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de (bedrijfs)woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dit betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor (bedrijfs)woningen in de bestemmingen:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport,
- Wonen en
- Wonen - Landgoed.

38.3 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

38.3.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels van de betreffende bestemming over aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen in combinatie met 20.5.1 sub e voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 4 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Deze afwijking van de specifieke gebruiksregels is alleen van toepassing bij (bedrijfs)woningen inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken in de bestemmingen:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport,
- Wonen en
- Wonen - Landgoed.

38.3.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels omtrent strijdig gebruik en toestaan dat een (gedeelte van een) al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;

- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de (bedrijfs)woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Deze afwijking van de specifieke gebruiksregels is alleen van toepassing bij (bedrijfs)woningen in de bestemmingen:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport,
- Wonen en
- Wonen - Landgoed.

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

39.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het geheel of gedeeltelijk wijzigen of verwijderen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 37 Algemene aanduidingsregels, als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding hetzij de begrenzing van de functie of waarde is gewijzigd, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is die de aanduiding rechtvaardigt. Vooraf moet advies ingewonnen worden bij een terzake deskundige.

39.2 Bestemmingsomschrijving 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' met betrekking tot intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, twee jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan, de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' als volgt aanpassen:

- in 3.1 sub a het tekstdeel "met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten' geen intensieve veehouderij is toegestaan" vervangen door "niet zijnde intensieve veehouderij, met dien verstande dat bestaande intensieve veehouderij wel is toegestaan";
- in 4.1 sub a na "agrarische bedrijvigheid," de tekst "niet zijnde intensieve veehouderij," toevoegen en de tekst onder de eerste bullet in zijn geheel vervangen door "bestaande intensieve veehouderij wel is toegestaan;"
- de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten' schrappen van de kaart.

39.3 Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie'

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en/of 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' verwijderen als uit aanvullend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanduiding geen sprake (meer) is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of een samenhang van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Vooraf moet advies ingewonnen worden bij de deskundige.

39.4 Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, binnen de bestemmingen

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden of
- Wonen

voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', onder de voorwaarde dat vaststaat dat sprake is van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is.

39.5 Functieverandering naar werken

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk en
- Wonen

wijzigen naar de bestemming

- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie of
- Sport

met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en).

De bevoegdheid is niet van toepassing bij de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend functies zijn toegestaan die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze zijn opgenomen in bijlage 6 en die in deze lijst als hergebruik zijn aangeduid;
- b. de doelmatigheid van de nieuwe bestemming door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;
- c. vast is komen te staan dat de bedrijfsvoering vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- d. na wijziging de bestemming 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' of 'Sport' van

- overeenkomstige toepassing is, afhankelijk van de nieuwe functie;
- e. als een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' op het perceel aanwezig is, mag dit gebouw niet worden gesloopt en moet dit gebouw onderdeel uitmaken van de functieverandering;
 - f. maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen, die meer dan 3 jaar ten behoeve van de bedrijfsvoering in gebruik zijn geweest mag voor functieverandering worden ingezet, alle overige bebouwing moet worden gesloopt met dien verstande dat de bestaande bedrijfswoning en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij deze bedrijfswoning niet bij de slooppoppervlakte wordt meegeteld;
 - g. in afwijking van het bepaalde onder f kan, als een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' op het perceel aanwezig is, worden afgeweken van het gestelde percentage, om te kunnen voldoen aan het bepaalde onder e;
 - h. bij nieuwbouw geldt de hoogste goot- en bouwhoogte zoals deze bestond voor een bestaand bedrijfsgebouw als maximale goot- en bouwhoogte;
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van functieverandering niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de onderscheiden gebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meerdere nieuwe activiteiten maximaal de laagste oppervlaktenorm is toegestaan:

maximale oppervlakte in m ²	gebiedsaanduiding		
	'ehs - natuur'	'ehs - verweving' 'ehs - ecologische verbinding'	'reconstructiewetzone - verwevingsgebied ' 'waardevol landschap'
nevenactiviteit			
verblijfsrecreatie	750	750	900
dagrecreatie	750	750	900
zorg	750	750	900
opslag	X	750	750
overige nevenactiviteiten	X	750	750

- j. voor zover de dag- en verblijfsrecreatieve of zorgactiviteiten in de openlucht plaatsvinden mag, in aanvulling op het bepaalde onder i, het hiervoor gebruikte oppervlakte maximaal 300 m² bedragen;
- k. wijziging uitsluitend is toegestaan wanneer is aangetoond dat het functioneren of kunnen functioneren van de Ecologische Hoofdstructuur niet wordt geschaad voor zover de locatie is gelegen in 'ehs - natuur', 'ehs - verweving' of 'ehs - ecologische verbinding';
- l. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- m. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- n. de activiteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair in het bestemmingsvlak moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- o. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemmig 'Waarde - Natuur';
- p. de activiteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo

- niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- q. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- r. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

39.6 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor en
- Maatschappelijk

wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

De bevoegdheid is niet van toepassing bij de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. vast is komen te staan dat de bedrijfsvoering vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- b. maximaal 2 gebouwen voor maximaal 4 woningen worden hergebruikt of gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 2 woningen per gebouw zijn toegelaten;
- c. de extra woning/woningen past/passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. alle aanwezige gebouwen, minus de monumentale en/of gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' en de bestaande bedrijfswoning(en) met 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning, moet worden gesloopt, afhankelijk van het slooppoppervlak is nieuwbouw/hergebruik mogelijk, met dien verstande dat het bepaalde in de hiernavolgende tabel van toepassing is:

minimale sloop-oppervlakte (m ²)	maximaal aantal (nieuwe) gebouwen voor functieverandering (geen bijbehorend bouwwerk)	maximaal aantal toegestane woningen per gebouw	maximale inhoud (m ³) per woning per gebouw	maximaal oppervlakte (m ²) bijbehorende bouwwerken per woning
850	1	1	750	100
850	1	2	375	50
1.700	1	2	750	100
1.700	2	1	750	100
1.700	2	2	375	50
3.400	2	2	750	100

- e. als een monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' op het perceel aanwezig is, mag dit gebouw niet worden gesloopt;

- f. in afwijking van het bepaalde onder d is, als door de aanwezigheid van monumentale en/of gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' niet kan worden voldaan aan de minimale sloopoppervlakte, een kleinere sloopoppervlakte toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde onder d is, als door hergebruik van een monumentaal of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' de maximale inhoud per woning wordt overschreden, voor de maximale inhoud per woning de bestaande inhoud als maximum geldt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder d, de minimale sloopondergrens, kan een tweede slooplocatie worden ingezet onder voorwaarden dat:
 - 1. de sloopoppervlakte per locatie minimaal 500 m² moet bedragen, exclusief de bestaande (bedrijfs)woning(en) en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning,
 - 2. alle aanwezige gebouwen op beide bouwpercelen worden gesloopt, met uitzondering van de bestaande (bedrijfs)woning(en) en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning en monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
 - 3. het (agrarische) bouwvlak op de tweede slooplocatie komt te vervallen of, als een bedrijfswoning aan wezig is, wordt eveneens gewijzigd in de bestemming 'Wonen';
- i. in afwijking van het bepaalde onder d kan in geval van hergebruik van gebouwen worden afgeweken van het slopen van alle aanwezige gebouwen, het bepaalde in de tabel blijft daarbij van toepassing;
- j. na wijziging de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat in geval van een woninginhoud van 375 m³ deze kleinere inhoud op de kaart wordt vastgelegd;
- k. er moet sprake zijn van een compacte perceelsvorm;
- l. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- m. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- n. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemmig 'Waarde - Natuur';
- o. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- p. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

39.7 Wijziging naar Agrarisch of Agrarisch met waarden, zonder bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie en
- Sport

wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. vast is komen te staan dat de de bedrijfsvoering van de geldende bestemming vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- c. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' gelden, waarbij de keuze voor de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' aansluit op de omliggende agrarische bestemming.

39.8 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaald in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de ter plaatse geldende bestemming (en) wijzigen in de bestemming 'Natuur', voor zover de gronden aangeduid zijn met 'ehs - ecologische verbinding' en/of 'ehs - verweven' of vallen binnen de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

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

39.9 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie en
- Sport

wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. op het bouw- of bestemmingsperceel minimaal één bedrijfswoning aanwezig is;
- b. vast is komen te staan dat de de bedrijfsvoering van de geldende bestemming vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;
- c. aangegeven is dat, voor zover van toepassing, tot intrekking van de milieurechten kan worden overgegaan;
- d. het totale aantal woningen op het bouw- of bestemmingsvlak niet mag toenemen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt toegevoegd, als vaststaat dat sprake is van een plattelandswoning;
- g. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;

- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- i. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' gelden.

39.10 Woningsplitsing voor monumenten en bij functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij (bedrijfs)woningen die monument zijn en (bedrijfs)woningen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' of 'twee-aaneen' toevoegen.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de (bedrijfs)woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;
- b. de wijziging bijdraagt aan de instandhouding van het monument of de cultuurhistorische waarden van de (bedrijfs)woning;
- c. de extra woning voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. bij het toevoegen van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', deze maximaal twee woningen toelaat;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- g. de overige bij de bestemming behorende aanduidingen en regels in acht worden genomen.

Artikel 40 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 41 Overangsrecht

41.1 Overangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

41.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 41.1 met maximaal 10 %.

41.3 Uitzondering op het overangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunningen in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

41.4 Overangsrecht gebruik

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;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
3. als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

41.5 Persoonsgebonden overangsregels

Indien toepassing van het in het vorige lid opgenomen overangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 42 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. [P.M.]

de griffier,

de voorzitter,

Buitengebied – 2012

Regels

Bijlagen

Bijlage I

Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'

Verrekening (richtlijn):

Te realiseren eenheden landschapselementen op percelen van 500 tot 2000 m² – per 500 m² perceel:

Enkele opgaande beplanting	20 strekkende meter
Boomgaard	niet haalbaar
Vlakkormige opgaande beplanting	40 m ²
Haag	25 strekkende meter
Poel	niet haalbaar
Vlakkormig riet – natte oever	30 m ²

Te realiseren eenheden landschapselementen op percelen vanaf 2000 m² – per 500m² perceel:

Enkele opgaande beplanting	20 strekkende meter
Boomgaard	80 m ²
Vlakkormige opgaande beplanting	40 m ²
Haag	50 strekkende meter
Oeverlijn poel	15 strekkende meter
Vlakkormig riet – natte oever	30 m ²

Aandachtspunten:

- Een combinatie van elementen is ook mogelijk. De totale hoeveelheid landschapselementen moet daarbij wel gehaald worden.
- Een poel moet een minimale wateroppervlakte van 50 m² (exclusief talud) hebben. Anders kan deze niet als zodanig functioneren. Op een klein perceel is het dan vrij onmogelijk om een goede poel te realiseren. De in de beschrijving genoemde minimale maten zijn leidend.

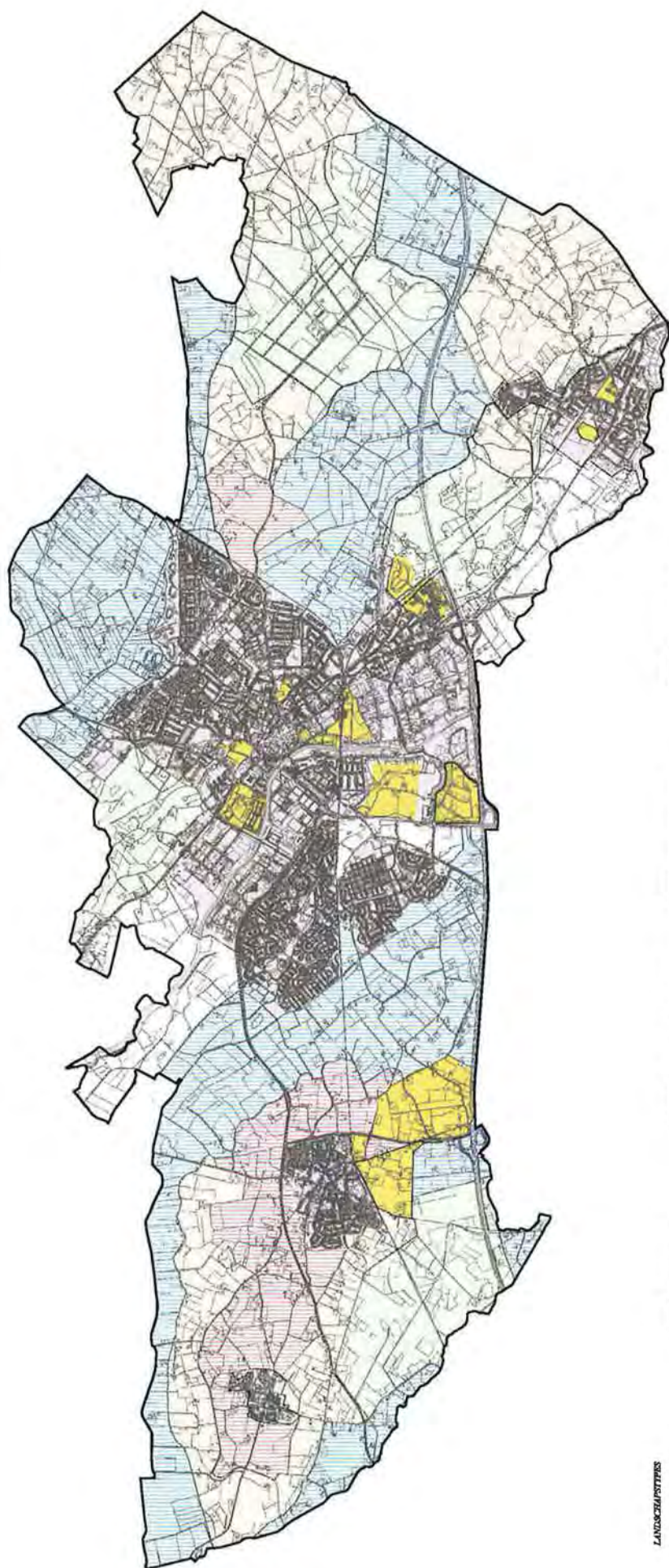
Welke landschapselementen valt onder:

Enkele opgaande beplanting - Elzensingel - Bossingel - Laan - Knotboom - Fruitlaan - Bomenrij	Haag - Knip- of scheerheg - Struweelhaag - Vlechthege
Boomgaard - Hoogstamboomgaard - Halfstamboomgaard - Struikenboomgaard	Oeverlijn vijver - Poel en klein historisch water
Vlakkormige opgaande beplanting - Houtwal - Struweelrand - Hakhoutbos - Griend	Vlakkormig riet – natte oever - Rietzoom en klein rietperceel - Natuurvriendelijke oever

Welke landschapselementen is in welk landschapstype toe te passen	Essenlandschap	Kampenlandschap	Heideontginning	Rivierweide	Bos- en landgoederen
Poel en klein historisch water		X	X	X	
Houtwal	X	X	X		
Elzensingel		X	X	X	
Bossingel	X	X			X
Knip- of scheerheg	X	X		X	X
Struweelhaag	X	X	X	X	
Laan			X		X
Knotboom		X	X	X	X
Hoogstamboomgaard		X	X	X	X
Struweelrand	X	X		X	
Vlechtheg	X	X		X	
Fruitlaan		X			X
Halfstamboomgaard					X
Struikenboomgaard					X
Hakhoutbosje		X	X		X
Griend				X	
Bomenrij	X	X	X		
Rietzoom en klein rietperceel			X	X	
Natuurvriendelijke oever			X	X	

Welk landschapstype waar van toepassing is, is te vinden in bijlage 'Landschapstypen'.

Bijlage 2
Landschapstypen



LANDSCHAPSTYPES

Landbouwland

Landbouwland

WILSTANDSOMSTAND

Wielmoedigheid

Wielmoedigheid

Landbouwland

Landbouwland

Landbouwland

Landbouwland

Bijlage 3

Leidraad Toetsingskader Landschapelementen

Leidraad

Toetsingskader Landschapselementen

Landschapselementen

1. Poel en klein historisch water
2. Houtwal
3. Elzensingel
4. Bossingel
5. Knip- of scheerheg
6. Struweelhaag
7. Laan
8. Knotboom
9. Hoogstamboomgaard
10. Struweelrand
11. Vlechtheg
12. Fruitlaan
13. Halfstamboomgaard
14. Struikenboomgaard
15. Hakhoutbosje
16. Griend
17. Bomenrij
18. Rietzoom en klein rietperceel
19. Natuurvriendelijke oever

1. Poel en klein historisch water

Poelen zijn natuurlijke of gegraven laagtes. Vaak vervulden poelen meerdere functies, onder andere om vee te kunnen laten drinken. Het is belangrijk de historische contouren/vormen te behouden. Openheid rondom (een deel van) de poel kan de zichtbaarheid en beleefbaarheid vergroten en is van belang om een goed voortplantingsbiotoop voor amfibieën te behouden. Vaak stonden er wel enkele bomen bij een poel voor schaduw voor de dieren en tegen verdamping.

Instapeisen

- Zowel een poel als een klein historisch water is doorgaans een geïsoleerd stilstaand water dat gevoed wordt door grond- en/of regenwater.
- Een poel mag in verbinding staan met sloten of greppels wanneer sprake is van een natuurlijke eenheid die vrij afwatert.
- Een poel heeft een wateroppervlak van minimaal 0,5 en maximaal 50 are.
- De poel of vijver heeft een natuurlijk talud, er is geen gebruik gemaakt van vijverfolie.

Inrichtingseisen bij aanleg poel en klein historisch water:

- oppervlakte poel gemeten vanaf insteek talud met maaiveld minimaal 150 m²;
- oppervlakte poel gemeten vanaf insteek talud met maaiveld maximaal 700 m²;
- de oeverlengte moet minimaal 40 meter bedragen;
- diepte poel maximaal 2,50 meter;
- taluds minimaal 1:3;
- grondwaterstand locatie waar poel wordt aangelegd in september niet dieper dan 1,30 m onder het maaiveld;
- indien de zone rond de poel wordt ingezaaid met een mengsel, dient het mengsel uitsluitend
- inheemse plantensoorten te bevatten.
- afstand tussen nieuwe poelen tenminste 100 meter.

2. Houtwal

Houtwallen zijn bepalend voor het kleinschalige kampenlandschap op de zandgronden. Deze lijnvormige landschapselementen hebben een sterke samenhang met het omringende landschap. Ze vormen een belangrijk biotoop voor flora en fauna in het cultuurlandschap en zijn tevens van belang voor de oriëntatie van vleermuizen.

Instapeisen

- Een houtwal is een vrijliggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken. De houtwal kan gesitueerd worden op een aarden wal.
- De houtwal is minimaal 20 meter lang en maximaal 15 meter breed.

Inrichtingseisen bij aanleg Houtsingel en houtwal

- alleen gebruik inheemse bomen en struiken;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x 2,00 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende houtwallen op één perceel is tenminste 50 meter.

3. Elzensingel

Elzensingels zijn lijnvormige landschapselementen die grotendeels bestaan uit een enkele rij zwarte elzen en vaak langs slootkanten staan. Deze elzensingels komen vooral voor in het laagveen-, zand of riviereengebied. Elzensingels zijn van groot belang voor de inheemse flora en fauna.

Instapeisen

- Een elzensingel is een lijnvormig landschapselement dat grotendeels bestaat uit een rij Zwarte els en als hakhout wordt beheerd.
- Een elzensingel is minimaal 20 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg elzensingel

- alleen gebruik inheemse elzen plantsoen / bomen;
- minimaal 20 stuks plantsoen per 20 meter elzensingel aanplanten;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende elzensingels op een perceel is tenminste 20 meter.

4. Bossingel

Bossingels en kleine bosjes zijn landschapselementen die bestaan uit hoog opgaande beplanting. Het kunnen doorgeschoten hakhoutwallen zijn, maar ook recent aangelegde houtsingels. Een bosje is een klein vrij liggend vlakelement, een singel is een lijnvormig element.

Instapeisen

- Een bossingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement met opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken.
- Een bossingel is minimaal 20 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg bossingel

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 1,50m x 1,50 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende bossingels op één perceel is tenminste 50 meter.

5. Knip- of scheerheg

Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Op de droge gronden dienden de heggen veelal als eigendoms- of perceelscheiding. De doornige meidoorn kon daarnaast ook nog een veekerende functie hebben. Met de komst van het prikkeldraad zijn veel heggen uit het landschap verdwenen. Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang voor flora en fauna, zo bieden ze schuilmogelijkheden voor diverse diersoorten.

Instapeisen

- Een knip- of scheerheg is een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.
- Een knip- of scheerheg is minimaal 25 meter lang.
- Een knip- of scheerheg kan periodiek gevlochten worden.

Inrichtingseisen bij aanleg knip- of scheerheg

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- het betreft een element met één- of twee rijen;
- plantafstand in de rij bij 1 rij minimaal 0,25 meter en maximaal 0,40 meter en bij twee rijen plantafstand in de rij minimaal 0,30 cm en maximaal 0,50 meter en afstand tussen rijen minimaal 0,30 meter en maximaal 0,50 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van Nederlandse herkomst;
- mogelijk raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij.

6. Struweelhaag

Struweelhagen komen in heel Gelderland voor en er zijn vele lokale varianten. Een struweelhaag wordt minder frequent gesnoeid en kan daardoor breder uitgroeien. Soms is er sprake van speciale beheervormen zoals vlechtheggen. Struweelhagen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna.

Instapeisen

- Een struweelhaag is een vrijliggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken.
- Een struweelhaag is minimaal 25 meter lang.
- Hagen die minimaal eenmaal per 3 jaar worden gesnoeid horen tot het beheertype Knip- of scheerheg.

Inrichtingseisen bij aanleg struweelhaag

- alleen gebruik inheemse struiken, waarvan 50% bestaat uit doornachtige struiken;
- het betreft een element met één- of twee rijen;
- plantafstand in de rij bij 1 rij minimaal 0,25 meter en maximaal 1 meter en bij twee rijen plantafstand in de rij minimaal 0,50 cm en maximaal 1,00 meter en afstand tussen rijen minimaal 0,50 m en maximaal 1,00 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende struweelhagen op een perceel is tenminste 50 meter.

7. Laan

Lanen zijn wegen die aan beide zijde met een of meerdere rijen bomen zijn beplant. Vooral op landgoederen en buitenplaatsen zijn ze in het verleden aangeplant. Lanen werden niet alleen aangeplant uit esthetische motieven, maar dienden ook als beschutting tegen weersinvloeden en voor de houtproductie. Lanen zijn van belang voor aan oude bomen of boomholten gebonden vogels en vleermuizen en op bomen groeiende mossen en korstmossen.

Instapeisen

- Een laan is een weg of pad, die aan beide zijden met een of meerdere rijen bomen is beplant en is bedoeld en aangelegd als laan.
- Bij een laan gaat het meestal om bomen van dezelfde soort en leeftijd en er is sprake van een herkenbaar en regelmatig plantverband.
- Onder dit beheertype vallen ook dijken met een weg, bovenop de kruin van de dijk, die aan beide zijden met bomen is beplant.
- Een laan is minimaal 40 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg laan

- alleen gebruik inheemse bomen;
- plantafstand in de rij minimaal 8 en maximaal 12 meter;
- afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;
- aanplant laanbomen met minimale boommaat 10-12;
- raster minimaal op 1 meter uit het hart van de buitenste rij.

8. Knotboom

Knotbomen zijn bomen met een opgaande stam, waarbij periodiek de boven op die stam groeiende takken (of pruijk) worden gesnoeid. Op deze snoeihoogte ontstaat een vergroeiing van de stam: de knot. Knoteiken worden traditioneel een keer in de zeven tot acht jaar geknot, knotessen eens in de vijf tot zes jaar en knotwilgen en -populieren worden meestal eens in de vier jaar geknot.

Knotbomen bieden broedgelegenheid aan diverse vogels. Vooral oude knotbomen kunnen zeldzame mossen en korstmossen herbergen.

Instapeisen

- Een knotboom is een inheemse loofboom, waarvan de stam periodiek op een hoogte van minimaal 1,0 meter boven maaiveld wordt afgezet (geknot).
- Knotbomen kunnen solitaire bomen zijn, rijen of kleine groepen.

Inrichtingseisen bij aanleg knotboom

- alleen gebruik inheemse bomen;
- plantafstand in de rij minimaal 5 meter en maximaal 25 meter;
- aanplant 'laanbomen' met minimale maat 10-12 of 3 jarige onbewortelde wilgenstek;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende knotbomenrijen op een perceel is tenminste 20 meter.

9. Hoogstamboomgaard

Een hoogstamboomgaard is een boomgaard of boomweide met fruit- of notenbomen. Hoogstamboomgaarden komen vooral voor als onderdeel van het boerenerf, maar ook bij landgoederen en buitenplaatsen waren vaak boomgaarden te vinden. Hoogstamboomgaarden komen met name voor op kleigronden, op zandgrond zijn ze relatief schaars. Boomgaarden worden vaak door een heg, haag of sloot afgescheiden van de omgeving. De ondergrond van de hoogstamboomgaard is vaak een begraasd grasland. Hoogstamboomgaarden vormen naast hun landschappelijke betekenis ook een belangrijk leefgebied voor diverse diersoorten.

Instapeisen

- Een hoogstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,50 meter hoog en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.
- Een hoogstamboomgaard bestaat uit minimaal 6 fruitbomen en heeft een dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 bomen per hectare.
- Een hoogstamboomgaard is vaak in een cluster geplant en duidelijk afgescheiden van de omgeving.

Inrichtingseisen bij aanleg hoogstamboomgaard

- Minimaal 6 bomen;
- Stam van minimaal 1,50 meter hoog;
- Dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 fruitbomen per ha.;
- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweid.

10. Struweelrand

Struweelranden zijn aaneengesloten randen die bestaan uit ruigtekruiden, struiken of een combinatie van beide. Deze randen kunnen zich ontwikkelen vanuit een extensief beheerde situatie, of aangeplant worden. Kenmerk van een struweelrand is dat deze zowel vrij kan liggen, als aansluiten op een ander element. Struweelranden kunnen dienen als overgangsgebied tussen een agrarisch perceel en bos. Ze zijn vooral van belang voor insecten, amfibieën, reptielen, broedvogels en planten.

Instapeisen

- Een struweelrand is een aaneengesloten rand met een wisselende beplanting (bramen en/of andere inheemse bomen of struiken) en een kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden die zich spontaan ontwikkelen.
- De rand is minimaal 25 meter lang en maximaal 20 meter breed.
- Maximaal 50% van de oppervlakte van de rand wordt ingenomen door bomen en/of struiken.
- De struweelrand kan langs een bosrand of een landschapselement liggen, maar ook vrij in het veld, bijvoorbeeld langs een perceelsrand.

Inrichtingseisen bij aanleg struweelrand

- in de rand koomen minimaal 10 inheemse grassen en/of kruiden voor. Om hiertoe te komen mag de rand ook worden ingezaaid met een (inheems) zaadmengsel.

11. Vlechtheg

Een vlechtheg is een heg waarbij door het half inkappen en horizontaal buigen van takken een dichte heg wordt gevormd. Het historische hoofddoel van vlechtheg is veekering. Bijkomende voordelen van deze beheersvorm is dat de heg door het vlechten wordt aangezet tot natuurlijke verjonging. Een vlechtheg kan daardoor eeuwenoud worden.

Vlechtheggen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna.

Instapeisen

- Een vlechtheg is een vrijliggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten, (deskundig) gevlochten begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken.
- Een vlechtheg is minimaal 25 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg gelegde heg/vlechtheg

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- het betreft een element met één- of twee rijen;
- plantafstand in de rij bij 1 rij minimaal 0,25 meter en maximaal 0,40 meter en bij twee rijen plantafstand in de rij minimaal 0,30 cm en maximaal 0,50 meter en afstand tussen rijen minimaal 0,30 meter en maximaal 0,50 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van Nederlandse herkomst;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende heggen op een perceel is tenminste 50 meter.

12. Fruitlaan

Fruitlanen zijn wegen die zijn beplant met een of meerdere rijen fruitbomen. Lanen werden niet alleen aangeplant uit esthetische motieven, maar dienden ook als beschutting tegen weersinvloeden en voor de houtproductie. Lanen vormen niet zelden de oprit naar landhuis of boerderij. Lanen zijn van belang voor oude bomen of boomholten gebonden vogels en vleermuizen.

Instapeisen

- Een fruitlaan is een weg of pad, die aan beide zijden met een of meerdere rijen fruitbomen is beplant en is bedoeld en aangelegd als laan.
- Bij een laan gaat het meestal om bomen van dezelfde soort en leeftijd en er is sprake van een herkenbaar en regelmatig plantverband.
- Een laan is minimaal 40 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg fruitlaan

- alleen gebruik inheemse fruitbomen;
- plantafstand in de rij minimaal 6 en maximaal 10 meter;
- afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;
- aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- raster minimaal op 1 meter uit het hart van de buitenste rij.

13. Halfstamboomgaard

Halfstamboomgaarden zijn zeer authentiek. Laag genoeg om in onderhoud te nemen, hoog genoeg voor het kleinvee om er niet bij te kunnen komen. Veel halfstamboomgaarden hadden een tweeledige functie, het telen van fruit en het houden van kleinvee op dezelfde plek.

Instapeisen

- Een halfstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,20 meter en maximaal 1,50 hoog, de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.
- Een halfstamboomgaard bestaat uit minimaal 8 fruitbomen en heeft een dichtheid van minimaal 50 en maximaal 250 bomen per hectare.
- Een halfstamboomgaard is vaak in een cluster geplant en duidelijk afgescheiden van de omgeving.

Inrichtingseisen bij aanleg halfstamboomgaard

- Minimaal 8 bomen
- Stam van minimaal 1,20 meter hoog en maximaal 1,50 hoog
- Dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 fruitbomen per ha.
- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweide.

14. Struikenboomgaard

Een struikenboomgaard is de ouderwetse vorm van een laagstamboomgaard. De eerste zijtakken zitten meestal op 50 cm boven de grond. De struiken bereiken een hoogte van 4 tot 5 meter. Struikenboomgaarden hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

Instapeisen

- Een struikenboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 0,50 meter en maximaal 1,20 meter hoog waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.
- Een struikenboomgaard bestaat uit minimaal 6 fruitbomen en heeft een dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 bomen per hectare.
- Een struikenboomgaard is vaak in een cluster geplant en duidelijk afgescheiden van de omgeving.

Inrichtingseisen bij aanleg struikenboomgaard

- Minimaal 6 bomen
- Stam van minimaal 0,50 meter hoog en maximaal 1,20 hoog
- Dichtheid van minimaal 50 en maximaal 200 fruitbomen per ha.
- Aanplant fruitbomen met minimale maat 8-10;
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweide.

15. Hakhoutbosje

Hakhoutbosjes voorzagen de boeren in het verleden in de behoefte aan hout. Het hout werd bijvoorbeeld gebruikt voor brandhout, staken voor de groentetuin of hout voor gereedschapsstelen. Dit type bosjes wordt ook wel geriefhoutbosje genoemd.

Instapeisen

- Een hakhoutbosje is een vrijliggend vlakvormig landschapselement, met inheemse bomen en/of struiken dat als hakhout wordt beheerd.
- Een hakhoutbosje is minimaal 1 hectare en maximaal 10 hectare groot.

Inrichtingseisen bij aanleg hakhoutbosje

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- plantverband van minimaal 1,50 m x 1,50 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x 2,00 meter;
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen 2 nieuwe hakhoutbosjes op een perceel is tenminste 100 meter.

16. Griend

Grienden zijn natte moerassige gebieden die zijn aangeplant met wilgen. Deze wilgen werden om de 4 tot 6 jaar enkele tientallen centimeters boven de grond afgezaagd. Het geoogste hout, vaak wilgentenen genoemd werd o.a. gebruikt als rijshout ter bescherming van waterkeringen. Vooral de oude wilgengrienden hebben vaak een rijke ondergroei van hogere planten, varens en mossen. Ze zijn ook van belang als schuilplaats voor kleine zoogdieren en broedgebied voor zangvogels.

Instapeisen

- Een griend is een vrijliggend vlakvormig landschapselement met inheemse wilgensoorten dat als hakhout wordt beheerd.
- Het griend is minimaal 1 are en maximaal 1 hectare groot.

Inrichtingseisen bij aanleg griend

- alleen gebruik inheemse bomen en struiken, waarvan minimaal 80% bestaat uit inheemse wilgensoorten;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 1,50 m x 1,50 meter;
- aanplant met 2-3 jarige wilgenstek;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij;
- afstand tussen nieuwe grienden op een perceel is tenminste 100 meter.

17. Bomenrij

Bomenrijen zijn vaak een beeldbepalende elementen in het landschap. Ook een enkele boom los in het veld of op de akker kan deze rol vervullen. Vaak ook duiden ze iets aan en zijn de begeleiding van een weg, sloot of pad. De bomen hebben niet alleen een landschappelijke waarde maar ook waarde als broedgelegenheid voor vogels, of als corridor voor vleermuizen.

Instapeisen

- Een bomenrij/solitaire boom is een vrijliggend landschapselement van inheemse loofbomen.
- Bedoeld worden solitaire bomen of bomen in een groep of rij die op of langs landbouwgrond staan.
- Een bomenrij is minimaal 40 meter lang en bestaat uit minimaal 6 bomen per 40 meter.

Inrichtingseisen bij aanleg bomenrij en solitaire boom

- alleen gebruik inheemse bomen;
- plantafstand in de rij minimaal 8 en maximaal 12 meter;
- afstand tussen twee bomenrijen maximaal 8 meter;
- aanplant laanbomen met minimale boommaat 10-12;
- raster minimaal op 1 meter uit het hart van de buitenste rij.

18. Rietzoom en klein rietperceel

Rietzomen bestaan uit smalle rietstroken die grenzen aan een perceel. Een klein rietperceel is een klein vlakvormig element. Vanwege een extensief gebruik zijn rietzomen en kleine rietpercelen een belangrijk broedgebied voor rietvogels, en eveneens van belang voor amfibieën, insecten en moerasvegetaties.

Instapeisen

- Een rietzoom bevindt zich langs een waterloop en bestaat uit riet-, biezen en/of zeggevegetaties met een dominantie van riet, minimaal 50%.
- De rietzoom heeft een breedte van minimaal 1 meter en is minimaal 20 meter lang.
- Een klein rietperceel is een vlakvormig element met een vegetatie die overwegend uit riet bestaat.

Inrichtingseisen bij aanleg rietzoom en klein rietperceel

- het beheertype wordt aangelegd in de vorm van een plasberm of een drasberm, hierbij gelden de volgende inrichtingseisen;
- de plasberm wordt uitgegraven tot 50 cm onder of 10 boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde, of;
- de drasberm wordt uitgegraven tot 10 cm onder of 10 boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde.
- natte gedeelte van berm wordt aangeplant met rietstekken; 4 stuks per m².

19. Natuurvriendelijke oever

Een natuurvriendelijke oever is een verbreding die wordt aangebracht aan een bestaande waterloop. Deze verbreding kan bestaan uit een plas- of drasberm of een flauw talud.

De begroeiing bestaat uit plantensoorten van natte ruigten en natte graslanden. Door de kenmerkende flora en fauna hebben deze oevers een hoge ecologische waarde.

Instapeisen

- Een natuurvriendelijke oever is een aaneengesloten oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een plas- of drasberm of flauw talud (flauw talud minimaal 1:3) met een begroeiing van inheemse planten.
- De oever heeft een breedte van minimaal 1,5 en maximaal 10 meter en is minimaal 20 meter lang.

Inrichtingseisen bij aanleg natuurvriendelijke oever

- een natuurvriendelijke oever wordt aangelegd in de vorm van een drasberm of een flauw talud, waarbij de volgende inrichtingseisen gelden;
- de drasberm wordt uitgegraven tot 10 cm onder of 10 boven het gemiddelde waterpeil. 50% van de breedte van de oever moet dan voldoen aan deze voorwaarde, of;
- er wordt een flauw talud aangelegd waarbij de taludschuimte minimaal 1:3 of flauwer is. Het talud wordt uitgegraven vanaf het gemiddelde waterpeil.

Subsidie

Bij de provincie is het mogelijk om voor het beheer van bovengenoemde landschapselementen subsidie te krijgen. Het beheer moet dan aan voorwaarden voldoen. Bekijk hiervoor de website van de provincie. Een aantal instapeisen is door de provincie strenger geformuleerd.

Bron landschapselementen: Model subsidieverordening Groenblauwe diensten Gelderland, 1 april 2011.

Bijlage 4

Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

bron: Bedrijven en milieuzonering VNG (editie 2009)

SBI-code ('hoofdgroep': 'subgroep')	Omschrijving
15: 1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.
18: 182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
20: 205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkbedrijven
22: 221	Uitgeverijen (kantoren)
22: 2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
22: 2223	Grafische afwerking
22: 2223	Binderijen
22: 2224	Grafische reproductie en zetten
22: 2225	Overige grafische activiteiten
22: 223	Reproductiebedrijven opgenomen media
33: 33	Vervaardigen van medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie
36: 361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²
36: 362	Vervaardiging van munten, sieraden e.d.
36:363	Vervaardigen van muziekinstrumenten
51: 511	Handelsbemiddeling (kantoren)
52: 527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motors, bromfietsen en scooters)
55: 551,1 5512	Pensions en Bed & Breakfast
55: 5552	Cateringbedrijven
61, 62: 61, 62	Vervoersbedrijven (alleen kantoren)
63: 6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
63: 633	Reisorganisaties
63: 634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)
64: 641	Post- en koeriersdiensten
65, 66, 67: 65, 66, 67	Banken en verzekeringsbedrijven
70: 70	Verhuur van en handel in onroerend goed
72: 72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.

73: 731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
73: 732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
74: 74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
74: 7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales
85: 8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
85: 853	Kinderopvang (gastouderschap)
91: 9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)
92: 921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)
92: 9251, 9252	Ateliers, e.d.
93: 9301.3	Wasverzendinrichtingen
93: 9301.3	Wasserettes, wassalons
93: 9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
93: 9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd in de richtafstandenlijst I - Activiteiten van Bedrijven en milieuzonering van het VNG (editie 2009)

Ook zijn bedrijven als aan huis gebonden bedrijf toegelaten die genoemd zijn in bijlage 6 onder 'overige nevenactiviteiten' bij 'semi-agrarische bedrijven'.

Bijlage 5

Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

Lijst van vrije beroepen op grond van de Handelsregister wet

- Advocaat
- Accountant-administratieconsulent
- Alternatieve genezer
- Belastingconsulent
- Bouwkundig architect
- Dierenarts
- Fysiotherapeut
- Gerechtsdeurwaarder
- Huidtherapeut
- Huisarts
- Interieurarchitect
- Juridisch adviseur
- Kunstenaar
- Logopedist
- Medisch specialist
- Notaris
- Oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- Organisatie-adviseur
- Orthopedagoog
- Psycholoog
- Raadgevend adviseur
- Redacteur
- Registeraccountant
- Stedenbouwkundige
- Tandarts
- Tandartsspecialist
- Tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
- Tuin- en landschapsarchitect
- Verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie wonen. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor de vestiging van vrije beroepen is geen procedure nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet ruimtelijke ordening, zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woning en de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

Bijlage 6

Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten

LIJST VAN NEVEN-/HERGEBRUIKSACTIVITEITEN

FUNCTIE	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Multifunctioneel	Waardevol landschap	landbouwverwant
Verblijfsrecreatie						
- kampeerboerderij	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- appartementen	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- hotelaccommodatie	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- bed and breakfast	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- penslon	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
Dagrecreatie						
- ijssalon	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- terras/ theetuin	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- theeschenkerij	H	H	H	N/H	N/H	
- bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- paardenpension / -stalling	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- sauna	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- paardenverhuur	N	N	N	N	N	
- fietsenverhuur	N	N	N	N	N	
- kanoverhuur	N	N	N	N	N	
- trapautoverhuur	N	N	N	N	N	
- manege	N/H	N	N	N/H	N/H	
- hulfkarcentrum	N/H	N	N	N/H	N/H	
- overdekte speelgelegenheid (geen speelautomatenhal)	N/H	N	N	N/H	N/H	
Zorg						
- privékliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- kuuroord/beautycentrum	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- dagverblijf	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N/H	N	-	N/H	N/H	ja
Opslag						
- caravans / boten	N	N	N	N/H	N/H	
- inboedel	N	N	N	N/H	N/H	
- overige statische opslag	N	N	N	N/H	N/H	
Overige nevenactiviteiten						
<i>agrarische hulpbedrijven</i>						

FUNCTIE	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Multifunctioneel	Waardevol landschap	landbouwverwant
- loonbedrijven	-	-	-	N/H	N/H	ja
- veehandelbedrijven	-	-	-	N/H	N/H	ja
<i>toeleverende bedrijven</i>						
- spermabank	N	-	-	N/H	N/H	ja
- fouragehandel	N	-	-	N/H	N/H	ja
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N/H	N/H	ja
- opslag agrarische producten	N	-	-	N/H	N/H	ja
- hoefsmederij	N	-	-	N/H	N/H	ja
<i>semi-agrarische bedrijven</i>						
- hoveniersbedrijven	N/H	-	-	N/H	N/H	ja
- boomverzorgingsbedrijven	N/H	N/H	-	N/H	N/H	ja
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	ja
- bosbouwbedrijven	N/H	-	-	N/H	N/H	ja
- vis-, escargot-, wormkwekerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	ja
<i>Ambachtelijke landbouwproductenverwerkende bedrijven</i>						
- slachterij	N	-	-	N	N	
- vleesverwerking	N	-	-	N	N	
- zuivelverwerking	N	-	-	N	N	
- plantaardige productverwerking	N	-	-	N	N	
- imkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- palingrokerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- wijnmakerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- ijsmakerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- bierbrouwerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- riet- en vlechtwerk	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>						
- bouwbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- schildersbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N/H	N/H	
- installatiebedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- elektrotechnisch installatiebedrijf	N	-	-	N/H	N/H	
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N/H	N/H	
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N/H	N/H	
- houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N/H	N/H	
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N/H	N/H	

FUNCTIE	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Multifunctioneel	Waardevol landschap	landbouwverwant
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	N	-	-	N/H	N/H	
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	N	-	-	N/H	N/H	
- meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N/H	N/H	
- meubelstofeerderijen	N	-	-	N/H	N/H	
- vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N/H	N/H	
- vervaardigen en reparatie muziek- instrumenten	N	-	-	N/H	N/H	
- spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N/H	N/H	
- spinnen en weven van textiel	N/H	N	-	N/H	N/H	
- vervaardiging van textielwaren	N/H	N	-	N/H	N/H	
- kledingvervaardiging	N/H	N	-	N/H	N/H	
- reparatiebedrijven gebruiksgoede- ren	N/H	N	-	N/H	N/H	
- pottenbakkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- natuursteenbewerking / beeld- houwerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- zeefdrukkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- grafische bedrijven	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- verkoop elgen agrarische producten	N	N	-	N	N	
<i>Overige dienstverlening</i>						
- cursuscentrum	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- crèche / peuterspeelzaal	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- museum/ / tentoonstellingsruimte	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- dierenasiel / -pension	N/H	-	-	N/H	N/H	
- kappersbedrijf	N	N	-	N/H	N	
- catering	N	N	N	N/H	N/H	
- computerservicebedrijf	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- adviesbureau	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- geluids- en/of TV-studio	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- telecommunicatie	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- antiekhandel	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- kunsthandel	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
<i>Aan-huis-gebonden-beroep</i>						
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- dierenarts	N/H	N/H	-		N/H	
- atelier	N/H	N/H	-	N/H	N/H	

FUNCTIE	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Multifunctioneel	Waardevol landschap	landbouwverwant
- overige aan-huis-gebonden- beroepen	N/H	N/H	-	N/H	N/H	

H = hoofdactiviteit zoals van toepassing in artikel ...

N = nevenactiviteit zoals van toepassing in artikel ...

- = niet toegestaan

Bijlage 7

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	NUMMER	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5122	4622	-	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	G 30	2	2	G 1		
5134	4634	-	Grth in dranken	0	0	30	0	2	G 30	2	2	G 1		
5135	4635	-	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	2	G 30	2	2	G 1		
5136	4636	-	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	G 30	2	2	G 1		
5137	4637	-	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	G 30	2	2	G 1		
5136, 5139	4636, 4639	-	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	2	G 30	2	2	G 1		
514	464, 46733	-	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	G 30	2	2	G 1		
5146,7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5146,7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	V 2	G 30	2	2	G 1		
5146,7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	1	G 30	2	2	G 1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	1	G 30	2	1	G 1		
5153,4	46735	4	zand en grind:											
5153,4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	1	G 30	2	1	G 1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	1	G 30	2	1	G 1		
5155,2	46752	-	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R 1	G 30	2	1	G 1		
5156	4676	-	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	G 30	2	2	G 2		
516	466	0	Grth in machines en apparaten:					2	G					
519	466, 469	-	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	2	G 30	2	2	G 1		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527	952	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	P 10	1	1	P 1		
56	55	-	LOGIES-, MAALTJED- EN DRANKENVERSTREKKING											
5552	562	-	Cateringbedrijven	10	0	30	C 10	1	G/ 30	2	1	G/ 1		
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493	-	Taxi-bedrijven	0	0	30	C 0	2	P 30	2	2	P 1		
603	495	-	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C 10	1	P 30	D 2	1	P 1	B	
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311,2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C 10	2	G 30	2	2	G 1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C 0	3	P 30	2	3	P 1	L	
634	5229	-	Expeditie-, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	P 10	D 1	1	P 1		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C 0	2	P 30	2	2	P 1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C 0	1	P 10	1	1	P 1		
642	61	B0	zendinstallaties:											
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C 10		10	1	1	P 2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-stuursenders (indien)	0	0	0	C 10		10	1	1	P 2		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	P 30	2	2	P 1		
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	G 30	D 2	2	G 2		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	P 10	1	1	P 1		
72	56, 63	B	Datacentra	0	0	30	C 0		30	2	1	P 1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	721	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R 1	P 30	2	1	P 1		
732	722	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	P 10	1	1	P 1		
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
7481,3	74203	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C 10	2	G 30	2	2	G 1	B	
7484,4	82992	-	Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	P 10	1	2	P 1		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en golverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C 0		30	2	1	P 1		
9002,2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002,2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30	30	R 1	G 30	2	1	G 1	B	L
9002,2	382	C0	Composteerbedrijven:											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922	591, 592, 601, 602	-	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C 10	2	G 30	2	2	G 1		
926	931	0	Schietinrichtingen:											
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	1	P 30	2	1	P 1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C 10	1	P 10	1	1	P 1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301,2	96012	-	Chemische wasserijen en verven	30	0	30	30	R 2	G 30	2	2	G 1	B	L
9301,3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	1	G 30	2	1	G 1		
9301,3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	1	P 10	1	1	P 1		

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	NUMMER	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:													
0125	0149	5	- bijen	10	0	30	C	10	1	G	30	2	1	G	1	
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30	C	0	1	G	30	D	2	1	G	1
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:													
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1	
0142	0162		Ki-stations	30	10	30	C	0	1	G	30	2	1	G	1	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:													
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30		0	1	G	30	2	1	G	1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	1	G	30	2	1	G	1	
1584	10621	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	10621	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1	
1584	10621	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1	
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	2	G	30	2	2	G	2	
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.O.													
2010.2	16102	0	Houtconservingsbedrijven:													
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0	1	G	30	2	1	G	1	
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	P	10	1	1	P	1	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0	1	P	30	2	1	P	1	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	1	G	10	1	1	G	1	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	2	G	30	2	2	G	1	
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	2	G	30	2	2	G	1	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	2	G	30	D	2	2	G	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	1	G	10	1	1	G	1	
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	2	G	30	2	2	G	1	
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN													
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1	
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN													
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	1	G	30	2	1	G	1	
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	9524	2	Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m²	0	10	10		0			10	1	1	P	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	1	G	30	2	1	G	1	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	2	G	30	2	2	G	2	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	1	P	30	2	1	P	1	
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	1	P	30	2	1	P	1	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:													
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C	10			10	1	1	P	1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	1	P	30	2	1	P	1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C	10	1	P	30	2	1	P	1	
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER													
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	1	P	30	2	1	P	1	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID													
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10			30	2	1	G	1	
50	45, 47	-	HANDEL, REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIJTSSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	2	P	30	2	2	P	1	
5020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10		10	1	G	10	1	1	G	1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	3	P	30	2	3	P	1	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	1	P	30	2	1	P	1	
505	473	0	Benzineservicestations:													
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	3	P	30	2	3	P	1	

Bijlage 8

Toelichting bij de Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 8 Toelichting bij de Staat van bedrijfsactiviteiten

1. Richtafstandenlijsten

De tabellen zijn een selectie uit de lijsten zoals deze door het VNG is opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009'. De lijst is gescreend op ruimtelijke wenselijkheid voor de specifieke bestemming waaraan de lijst gekoppeld is.

2. Hoofdindeling

Lijst 1 (aanwezig bij dit bestemmingsplan) gaat uit van bedrijfsactiviteiten, gerangschikt naar SBI-codes van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor elke activiteit zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Bij activiteiten kunnen daarnaast specifieke opslagen en installaties voorkomen. Lijst 2 (niet aanwezig bij dit bestemmingsplan), te vinden in 'Bedrijven en milieuzonering', bevat milieuaspecten en richtafstanden voor deze opslagen en installaties.

3. Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De lijsten vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen (zie hierna). De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De activiteiten zijn zodanig gedefinieerd en geclusterd dat er in het licht van de soorten milieubelasting (geur, stof, geluid, gevaar) sprake is van een zekere uniformiteit. In de praktijk zal binnen een activiteit variatie in de milieubelasting voorkomen.

In de tabel is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar vermeld. Deze grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

4. Geluid: continu (C) en zonering (Z)

Bij bepaalde activiteiten is na de afstand voor geluid de letter C van 'continu' aangegeven. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is bij bepaalde activiteiten na de afstand voor geluid de letter Z van 'zonering' opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd) en die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit milieubeheer.

Als dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

5. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

Als de letter R van 'risico' is aangegeven, kunnen activiteiten onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dit altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is, is de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

6. Milieucategorie: divers (D)

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' moderne activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van 'divers' opgenomen. Deze activiteiten kunnen een groter variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

7. Index voor verkeersaantrekkende werking: goederenvervoer (G) en

personenvervoer (P)

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van de activiteit op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)

De index voor verkeersaantrekkende werking is van belang in combinatie met de verkeersontsluiting van en naar de inrichting. Het kan een indicator zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder in de omgeving.

8. Overige aandachtspunten: visuele hinder, bodemverontreiniging (B) en luchtverontreiniging (L)

Het aspect visueel hinder is een indicator voor de visuele inpasbaarheid van activiteiten. Zo hebben hoge omvangrijke bedrijfsbouwwerken index 3 en kleine(re) kantoorgebouwen index 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Het betreft alleen een signaalfunctie.

De index voor bodemverontreiniging (B) kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. Deze index is opgenomen als een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora; bijvoorbeeld verzurende stoffen op natuurgebieden en zware metalen op groentes. Bij het gebruik van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter L van 'luchtverontreiniging' opgenomen.

9. Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de lijsten gebruikt, in aanvulling op de hiervoor genoemde en verklaarde afkortingen:

- : niet van toepassing of niet relevant
- < : kleiner dan
- > : groter
- = : gelijk aan
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd
hierbij geldt dat de categorie niet elders in de brontabel voorkomt, dus in de tabel zoals opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009'

o.c. : opslagcapaciteit
p.c. : productiecapaciteit
p.o. : productieoppervlak
b.o. : bedrijfsoppervlak
v.c. : verwerkingscapaciteit
u : uur
d : dag
w : week
j : jaar