

GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Correctieve herziening 1 Buitengebied Zelhem 2011

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	27
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Landschap en natuur	40
Artikel 6	Recreatie - Verblijfsrecreatie	53
Artikel 7	Leiding - Riool	56
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting 2	57
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 2 (parel)	60
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachting 3	63
Artikel 11	Waarde - Archeologische verwachting 3 (parel)	66
Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachting 4	69
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachting 4 (parel)	72
Artikel 14	Waarde - Beschermingszone natte natuurparel	75
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 16	Algemene bouwregels	77
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	78
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	78
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	79
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	81
Artikel 20	Overgangsrecht	81
Artikel 21	Slotregel	81
Bijlagen		
Bijlage 1	Toegelaten functies	
Bijlage 2	Monumenten Inventarisatie Project	
Bijlage 3	Rijksmonumenten	
Bijlage 4	Gemeentelijke monumenten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Correctieve herziening 1 Buitengebied Zelhem 2011' met identificatienummer NL.IMRO.1876.BP01026-ON01 van de gemeente Bronckhorst;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, daaronder niet begrepen prostitutie of een seksinrichting, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.5 aanbouw

een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aardkundige waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen, zoals steilranden en bodemtypen;

1.9 afhankelijke woonruimte

een (tijdelijke) zelfstandige woonruimte in een deel van een woning uit het oogpunt van mantelzorg.

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf met agrarische doeleinden;

1.11 agrarische doeleinden

doeleinden die gericht zijn op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of telen van gewassen;

1.12 agrarische gebouwen

gebouwen ten dienste van agrarische doeleinden, niet zijnde een bedrijfswoning;

1.13 Algemene wet bestuursrecht

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.15 bebouwing

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

1.16 bed&breakfast

een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie, waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookgelegenheid hebben en waarbij er een gemeenschappelijke ruimte is waar de gasten een door de ondernemer bereid maaltijd (ontbijt) kunnen nuttigen;

1.17 bedrijfsmatige exploitatie recreatiebedrijven

het via een bedrijf/stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat de recreatiebedrijven daadwerkelijk worden gebruikt voor recreatieve doeleinden en waarbij tevens sprake is van verhuur van de recreatiebedrijven ten behoeve van een wisselend gebruik;

1.18 bedrijfswoning

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.19 begane grondbouwlaag

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.20 bestaand

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende vergunning;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011'

het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011' van de gemeente Bronckhorst, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1876.BP00866-VG01 en vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2011, zoals deze in werking is getreden;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijgebouw

een gebouw, dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet aan het hoofdgebouw gebonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf of garagebox en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.25 boomkwekerij

het bedrijfsmatig telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters;

1.26 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.27 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.33 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aan-een wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- d. onder gestapeld worden appartementen binnen één gebouw verstaan;

1.34 buitenopslag

opslag van materialen buiten gebouwen;

1.35 buitenstalling

stalling van auto's, vrachtauto's, machines en tractoren e.d., buiten gebouwen;

1.36 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 nevenactiviteiten het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.37 caravan

een ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders en bedoeld om achter een personenauto voortbewogen te worden;

1.38 chalet

een permanent aanwezig gebouw, geen recreatiewoning of stacaravan, in één bouwlaag, grotendeels uitgevoerd in hout, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.39 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.40 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.41 detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten

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

1.42 detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten

het verkopen van plaatselijk gekweekte of vervaardigde producten op een agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met een nevenfunctie, als ondergeschikte nevenactiviteit, aan personen die deze producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.43 dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.44 diep ploegen

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

1.45 discotheek/bar-dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel 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 vormt;

1.46 ecologische verbinding zones

stelsel van landschapselementen, dat wordt aangelegd om de verbinding tussen bestaande natuurgebieden te versterken;

1.47 evenemententerrein

een terrein dat gebruikt wordt voor jaarlijks terugkerende één- of meerdaagse festiviteiten met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

1.48 extensief recreatief medegebruik

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden, boerengolf en fietsen;

1.49 extensiveringsgebied

ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt;

1.50 gebouw

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

1.51 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij het telen van gewassen in kassen plaatsvindt;

1.52 groepsaccommodatie

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan of trekkershut zijnde, bestemd om uitsluitend door een wisselende groep van minimaal 12 personen, die het hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar uitsluitend te worden bewoond in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.53 groepskamperen

het verblijf in kampeermiddelen bedoeld om met een bij elkaar behorende groep personen te kamperen;

1.54 grondgebonden agrarisch bedrijf

agrarische bedrijfsvoering gericht op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond, bijvoorbeeld melkveehouderijen en akkerbouw;

1.55 grondopslag

opslag van grond, zand en grind e.d., buiten gebouwen;

1.56 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.57 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van degdelende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. In het geval er in bestaande situaties volgens de geldende bestemming sprake is van één of meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, wordt het gebouw waarbinnen deze (bedrijfs)woning(en) is/zijn gesitueerd als hoofdgebouw aangemerkt;

1.58 hotel/motel

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 en/of de verhuur van een zaalruimte voor feesten en partijen;

1.59 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. categorie 2: vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvevoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;
- c. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.60 houtproductie

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.61 hoveniersbedrijf

een bedrijf gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

1.62 intensieve veehouderij

agrarisch bedrijf of deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden, wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.63 kantoor

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.64 kampeerseizoen

de periode tussen 15 maart en 31 oktober;

1.65 kas

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas en ander lichtdoorlatend materiaal;

1.66 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 1 m boven de gemiddelde, bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;

1.67 kleinschalig horecavoorziening

een horecavoorziening, die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

1.68 kleinschalig kampeerterreinen

een terrein met een daarbij behorende voorziening, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van minimaal 16 en maximaal 30 mobiele kampeervoertuigen en/of tenten, niet zijnde een minicamping;

1.69 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.70 loon(werk)bedrijf

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden waarbij beperkte grondopslag op het bedrijfsterrein mogelijk is;

1.71 maatschappelijk

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.72 manege

een gebruiksgerichte, dienstverlenende paarden- en ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit genereren van inkomsten;

1.73 mantelzorg

het, buiten organisatorisch verband en op individuele en vrijwillige basis, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch, sociaal en/of verstandelijke hulpbehoevend zijn.

1.74 mestopslagplaats (gezamenlijk)

een bouwwerk waar mestopslag plaatsvindt van één of meerdere agrarische bedrijven;

1.75 minicamping

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van maximaal 15 mobiele kampeervoertuigen en/of tenten;

1.76 mobiele kampeervoertuigen

een tentwagen, een kampeerauto of een caravan (geen stacaravan zijnde), die uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt wordt uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.77 bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011'

het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011' van de gemeente Bronckhorst, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1876.BP00866-VG01 en vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2011, zoals deze in werking is getreden;

1.78 natte natuur

bos en natuurterreinen waar de kwaliteit van deze terreinen vraagt om een goede grondwatersituatie en eventueel een kwelstroom van voldoende mate van kwaliteit;

1.79 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.80 nevenfunctie

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwvlak;

1.81 omschakeling naar een intensieve veehouderij

het geheel of gedeeltelijk omzetten en/of uitbreiden van een grondgebonden agrarisch bedrijf in een intensieve veehouderij;

1.82 ondergeschikte bouwonderdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken ($< 1\text{ m}$), balkons ($< 5\text{ m}^2$), erkers ($< 7\text{ m}^3$), dakkapellen ($< 7\text{ m}^3$) en liftschachten;

1.83 ondergronds

onder peil;

1.84 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.85 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.86 overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.87 paardenhouderij

hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- a. productiegericht:
een grondgebonden agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen en africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d.;
- b. gebruiksggericht:
een sportbedrijf in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties;

1.88 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.89 peil

- a. voor *gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in *andere gevallen bij gebouwen*: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- c. voor *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein;

1.90 pergola

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

1.91 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

1.92 reconstructieplan

het reconstructieplan Achterhoek en Liemers, zoals bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden;

1.93 Reconstructiewet concentratiegebieden

Wet van 31 januari 2002, houdende regels inzake de reconstructie van de concentratiegebieden;

1.94 recreatieve voorziening

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad of tennisbaan;

1.95 recreatiewoning

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.96 rijstroken

als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.97 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.98 (sleuf)silo

een bouwwerk – geen mestopslagplaats zijnde – voor het opslaan van agrarische producten ten behoeve van de veehouderij en/of kuilvoer;

1.99 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.100 teeltondersteunende kassen

kassen, waarin producten worden geteeld die een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale agrarische bedrijfsactiviteit;

1.101 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegronds groente-, fruit-, bloemen-, en boomteelt; te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. laag/tijdelijk:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolie en lage tunnels;
- b. laag/permanent:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter (langer dan 8 maanden), bijvoorbeeld containervelden;
- c. hoog/tijdelijk:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van min. 1,5 m en maximaal 2 m. uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- d. hoog/permanent:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van min. 1,5 m en maximaal 3,5 m met een permanent karakter (langer dan 8 maanden), bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- e. overig:
vraatnetten, boomteelthekken;

1.102 trekkershut

een gebouw met een eenvoudige constructie, uitsluitend bestemd voor recreatief nachtverblijf zonder sanitaire voorzieningen;

1.103 tuincentrum

een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen;

1.104 uitbouw

een als vergroting van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, hetwelk door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en daar in architectonisch opzicht ondergeschikt aan is, maar in functioneel opzicht wel deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

1.105 verwevingsgebied

ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

1.106 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met zodanige omvang en/of structuur dat redelijkerwijs verwacht mag worden, dan wel aantoonbaar is, dat tenminste één persoon een volledige dagtaak heeft met en hoofdkomen heeft uit het beheer van het bedrijf, de verzorging van het vee en/of de bewerking van het land;

1.107 voormalig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf die na de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied Zelhem, herziening 2-1988 een woonfunctie heeft gekregen;

1.108 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.109 Wet milieubeheer

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;

1.110 woning

een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens:

de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelgrens;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de inhoud van een recreatiewoning:

in afwijking van het bepaalde onder 2.4 voor recreatiewoningen: tussen de onderzijde van de laagste (kelder)vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 3.1.2 onder a en Bijlage 1 Toegelaten functies;
- c. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project, alsmede van bebouwing opgenomen in Bijlage 3 Rijksmonumenten of in Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. nutsvoorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding zijn de onder 'omschrijving' opgenomen functies toegestaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de overige bepalingen in de tabel, behorend bij de betreffende aanduiding:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane oppervlakte in m²
(sa-3)	specifieke vorm van agrarisch - 3	Keijenborgseweg 31	aangepast wonen bij wijnboerderij (= agrarische activiteit)	160
(sa-6)	specifieke vorm van agrarisch - 6	Heisterboomsdijk 24	ontwerpen en fabriceren/assembleren van hightech machines	340
(sa-7)	specifieke vorm van agrarisch - 7	Heurneweg 2	zorgboerderij (dagbestedingen nachtopvang)	576
(sa-8)	specifieke vorm van agrarisch - 8	Klaverdijk 1	(agrarisch) loonwerk	180 + 300 buitenopslag
(sa-9)	specifieke vorm van agrarisch - 9	Oosterwijkweg 3	opslag t.b.v. een onderhouds- en montagebedrijf	180
(sa-10)	specifieke vorm van agrarisch - 10	Bielemansdijk 11-11a	zorgboerderij (dagbesteding), boerderijwinkel	276
(sa-12)	specifieke vorm van agrarisch - 12	Everhardinkweg 3a	voorzieningent.b.v. kleinschalig kamperen	345
(sa-13)	specifieke vorm van agrarisch - 13	Haitinkweg 4-6	2 recreatiewoningen	334
(sa-16)	specifieke vorm van agrarisch - 16	Nicolaasweg 7	pensionaccommodatie en minicamping	360
(sa-17)	specifieke vorm van agrarisch - 17	Petersdijk 7-7a	agrarisch loonbedrijf	540

Afkorting	Aanduiding	Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane oppervlakte in m²
(sa-18)	specifieke vorm van agrarisch - 18	Wittebrinkweg 3-3a	minicamping, kinderboerderij	175
(sa-21)	specifieke vorm van agrarisch - 21	Bielemansdijk 32-32a	hoveniersbedrijf	170 + 80 kas
(sa-22)	specifieke vorm van agrarisch - 22	Halseweg 57a	1 recreatiewoning	80
(sa-33)	specifieke vorm van agrarisch - 33	Halsedijk 10	garage, maximaal 1 dag per week	

b Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Daar waar de aanduiding 'bouwvlak' is gekoppeld aan een andere aanduiding 'bouwvlak' door middel van de aanduiding 'relatie' gelden de regels als ware het één bouwvlak.

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

c Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

1. Binnen het 'bouwvlak' mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht. De bedrijfswoning mag uitsluitend worden gesitueerd in een hoofdgebouw.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. eerste zin, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
3. Meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en met dit aantal als maximum, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het aangegeven aantal als maximum.
4. In afwijking van het bepaalde onder 1. eerste zin, zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' twee woningen binnen het hoofdgebouw toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - 3 wooneenheden' drie woningen binnen het hoofdgebouw toegestaan. Voor vermindering van het aantal wooneenheden op de aangeduide locatie dient een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 19.1 te worden gevolgd.

d Landschapswaarde

De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden, zoals:

1. aardkundig waardevol gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1 ' ter instandhouding van het aardkundig waardevol gebied.

e Extensief recreatief medegebruik

De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

f Nevenactiviteiten

Maximaal 350 m² van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenfuncties, met uitzondering van de categorie 'Verblijfsrecreatie', zoals bedoeld in Bijlage 1

Toegelaten functies mits:

1. geen sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
2. geen detailhandel plaatsvindt anders dan detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten tot een maximale oppervlakte van 25 m²;
3. in afwijking van de in de aanhef genoemde oppervlakte geldt voor de categorie "Dagrecreatie" in Bijlage 1 Toegelaten functies voor catering, café, restaurant, eethuis, ijssalon, terras/ theetuin en theeschenkerij een maximale oppervlakte van 50 m²;
4. niet meer dan 50% van de bebouwing wordt gebruikt;

5. in afwijking van het bepaalde in het voorgaande onder f. geldt voor de uitoefening van bestaande nevenfuncties bij agrarische bedrijven die een grotere oppervlakte beslaan dan de toegestane oppervlakte, dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 3.1.2 onder a. De in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 3.1.2 onder a opgenomen oppervlakte geldt als maximum.

g Intensieve veehouderij

Een intensieve veehouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

h Grondgebonden veehouderij

Omschakeling of hervestiging van een grondgebonden veehouderij is rechtstreeks toegestaan, met dien verstande dat, indien de aanduiding 'bouwvlak' groter is dan 1,5 ha, er maximaal 1,5 ha van het bouwvlak ten behoeve van de grondgebonden veehouderij mag worden gebruikt en bebouwd.

i Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
2. Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
3. Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een maximale oppervlakte van 1000 m².
4. Hoge permanente/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500 m².

j Agrarische bedrijven met kwekerij(tak)

Agrarische bedrijven met kwekerij(tak) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in de onderstaande tabel opgenomen aanduidingen en in overeenstemming met de activiteiten zoals deze zijn opgenomen in de kolom 'Aard van de bedrijvigheid':

Afkorting	Aanduiding	Adres	Aard van de bedrijvigheid
(sa-23)	specifieke vorm van agrarisch - 23	Loorweg 4	Boomkwekerij
(sa-25)	specifieke vorm van agrarisch - 25	Keijenborgseweg 2-2a	Kwekerij met groothandelsactiviteiten en ondergeschikte daaraan detailhandel/huisverkoop van groene interieur- en exterieuraankleding met name hydrocultuur
(sa-28)	specifieke vorm van agrarisch - 28	Venderinkweg 2	Kwekerij met huisverkoop
(sa-29)	specifieke vorm van agrarisch - 29	Wittebrinkweg 8	Kwekerij met huisverkoop en nevenactiviteit zorg (dagbesteding)

k Glastuinbouw

Omschakeling naar of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het 'bouwvlak'.

3.2.3 *Bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in 3.2.6 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De inhoud van het hoofdgebouw (tezamen met aan- en uitbouwen), waarbinnen de bedrijfswoning(en) is/zijn gesitueerd, bedraagt maximaal 750 m³, indien en voor zover het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere inhoud heeft dan 750 m³, geldt de grotere inhoud als maximum.

3.2.4 *Herbouw van bedrijfswoningen*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw van de bedrijfswoning plaatsvindt op een afstand van maximaal 20 m van de bestaande fundering;
- b. de bedrijfswoning niet dicht bij de weg wordt gesitueerd;
- c. herbouw plaatsvindt in de bestaande bouwwijze.

3.2.5 *Bijgebouwen bij bedrijfswoning*

Voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag per woning in totaal maximaal 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.6 *Maatvoering bedrijfsgebouwen*

Bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoering:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.7 *Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen*

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

3.2.8 *Bouwen t.b.v. intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

Voor een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', geldt dat een uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) uitsluitend is toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.4.4.

3.2.9 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van een mestloze mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van een mestloze mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De hoogte van overige silo's mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 9 m.
- g. De bebouwde oppervlakte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 36 m².
- h. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 *Nadere eisen i.v.m. monumenten*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen, waarop blijkens vermelding in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 3 Rijksmonumenten of Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten reeds een rijksmonument, een gemeentelijk monument of karakteristieke/monumentale bebouwing aanwezig is. Tevens kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering van nieuw op te richten bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van eerdergenoemde percelen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing, onevenredig wordt aangetast.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Omgevingsvergunning bouwen t.b.v. dierplaatsen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7 teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf; of
- b. er is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

3.4.2 *Omgevingsvergunning verplaatsing of herbouw bedrijfswoning dicht bij de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4, teneinde verplaatsing van een bedrijfswoning dicht bij de weg toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uit een akoestisch rapport blijkt dat voldaan wordt aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de geluidbelasting op de gevel.
- b. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, milieukundig en vanuit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar.
- c. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.4.3 *Omgevingsvergunning hoogte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6, teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. de vergroting van de hoogte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.4.4 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij in extensiveringsgebied
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.8, teneinde de bebouwde oppervlakte te vergroten voor een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied, te weten ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte mag niet groter zijn dan maximaal 10% van het bestaande gebruik, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha, tenzij wordt aangetoond dat op basis van dierenwelzijn een grotere oppervlakte noodzakelijk is;
- b. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
- c. het aanwezige aantal dierplaatsen neemt niet toe;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.4.5 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde maten, als opgenomen in 3.2, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ maten is noodzakelijk ten gevolge van eisen uit het Bouwbesluit;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat niet mag worden afgeweken van de inhoudsmaat van bedrijfswoningen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1;
- i. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere binnenplanse omgevingsvergunningsbepaling omgevingsvergunning worden verleend.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte;
- c. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en tijdelijke arbeidsplaatsen;
- d. een glastuinbouwbedrijf, hieronder niet begrepen de bedrijven als opgenomen in de tabel Agrarische bedrijven met kwekerij(tak) in 3.1.2 onder j;
- e. het gebruiken van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren ten behoeve van een intensieve veehouderij met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op pluimveehouderijen waarvoor maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan.

3.5.2 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van een woning en/of bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. voor het aan huis verbonden beroep mag maximaal 50 m² van de bebouwde oppervlakte worden gebruikt, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 40% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw zal uitvoeren, is tevens de bewoner van de woning;
- c. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van het aan huis verbonden beroep is hieraan ondergeschikt;
- d. uitsluitend zijn activiteiten toegestaan, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Omgevingsvergunning van de lijst toegelaten functies*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde toegelaten functies voor milieuhygiënisch vergelijkbare functies, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend functies worden toegelaten, die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 1 Toegelaten functies genoemde functies.
- b. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats.
- c. De toegelaten oppervlakte voor de nevenactiviteit bedraagt maximaal 350 m².
- d. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- e. De belangen van in Afwijken van de gebruiksregels de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.6.2 *Omgevingsvergunning minicampings en kleinschalige kampeerterreinen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bestaande en nieuwe minicampings en kleinschalige kampeerterreinen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Algemene criteria minicamping:

- a. De minicamping of het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak.
- b. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorziening bedraagt maximaal 75 m².
- c. Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:
 1. Per 10 kampeerplaatsen is 1 trekkershut toegestaan met een absoluut maximum van 3 trekkershutten.
 2. De bebouwde oppervlakte mag per trekkershut niet meer bedragen dan 16 m².
 3. De trekkershutten tellen mee in het totale aantal kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak.
- d. Stacaravans of chalets zijn niet toegestaan.
- e. De voorziening, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.
- f. De voorziening is uitsluitend toegestaan tijdens het kampeerseizoen.
- g. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- j. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

Specifieke criteria bestaande minicampings of kleinschalige kampeerterreinen:

- l. Het aantal kampeerplaatsen voor bestaande terreinen mag worden uitgebreid tot maximaal 30 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied' te weten het recreatief ontwikkelingsgebied, en het deel dat niet is aangeduid met 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten het overig landelijk gebied.
- m. Maximaal 15 plaatsen zijn toegestaan op bestaande minicampings ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' te weten recreatief restrictief gebied.

Specifieke criteria nieuwe minicampings of uitbreiden tot kleinschalige kampeerterreinen:

- n. Een nieuwe minicamping of uitbreiden tot kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', alsmede in het deel dat niet is aangeduid met 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten het overig landelijk gebied.
- o. Voor het uitbreiden tot een kleinschalig kampeerterrein geldt een norm van maximaal 30 kampeerplaatsen.
- p. Voor een nieuwe minicamping of uitbreiden tot een kleinschalig kampeerterrein op de gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten overig landelijk gebied, geldt dat de minicamping of het kleinschalig kampeerterrein is gelegen op een locatie aan of in de directe nabijheid van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1', te weten nationale en regionale wandel-, fiets-, en/of ruiterroutes.

Specifieke criteria, in aanvulling op het bepaalde onder a, ten behoeve van minicamping of kleinschalig kampeerterrein buiten het bouwvlak:

- q. Indien de minicamping of het kleinschalige kampeerterrein niet volledig binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen kan worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen om de standplaatsen in aansluiting op het bouwvlak of het bestemmingsvlak te realiseren.
- r. De in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- s. Bovengenoemde algemene en specifieke criteria zijn van overeenkomstig van toepassing.

3.6.3 Omgevingsvergunning groepskamperen en bed&breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik van gronden ten behoeve van groepskamperen of een bed&breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het groepskamperen is uitsluitend toegestaan op minicampings, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' en 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten recreatieve zone 2 en 3 gedurende een korte aaneengesloten periode met maximaal 50 personen.
- b. Het geniet de voorkeur dat voor bed&breakfast karakteristiek of monumentale gebouwen worden gebruikt, als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 3 Rijksmonumenten of Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten.
- c. De voor bed&breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m².
- d. Aangevoerd dient te worden dat de bestaande natuurwaarden niet worden verstoord en aangetast.
- e. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.

- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.6.4 *Omgevingsvergunning combinatie van recreatieve activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels teneinde een combinatie van recreatieve activiteiten als nevenfunctie, als bedoeld in Bijlage 1 Toegelaten functies, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkerhutten met een maximum van 3 en minicamping en kleinschalige kampeerterreinen is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- c. Kleinschalige nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De oppervlakte van de nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van niet- karakteristieke bebouwing.
- d. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- e. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- f. De initiatiefnemer dient een door het bevoegd gezag goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- g. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- h. Het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 30.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- l. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- n. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- o. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- p. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

Binnen het kader van deze omgevingsvergunningsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

3.6.5 *Omgevingsvergunning oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen, nevenfuncties als hieronder genoemd, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.

- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het aangeduide 'bouwvlak' van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwaanvragen.
- b. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- c. De maximale oppervlakte van het bouwvlak mag na vergroting en/of vormverandering niet meer bedragen dan 1,5 ha, waarbij de maximale oppervlakte voor intensieve veehouderij(takken) niet meer mag bedragen dan 1 ha.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c., geldt dat de uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', te weten ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) in het extensiveringsgebied, uitsluitend is toegelaten in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid. Ditzelfde geldt voor intensieve veehouderij(takken) buiten de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waarbij de maximale maat van 1 ha wordt overschreden. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de uitbreiding is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid en
 - 2. het aantal dierplaatsen binnen de intensieve veehouderij neemt niet toe.
- e. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwaanvragen.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

- g. Er mogen vanuit oogpunt van natuurwetgeving geen belemmeringen bestaan.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.7.2 *Wijziging in bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming Wonen op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Bij hergebruik dient minimaal 500 m² van de niet-karakteristieke bebouwing te worden gesloopt. In ieder geval moet het voormalige agrarische hoofdgebouw, waarin de bedrijfswoning is gelegen, voor de nieuwe woningen worden gebruikt. De woningen moeten zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één en ten hoogste in twee gebouwen, waarbij naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en) maximaal drie extra woningen/wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- b. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor wonen niet mogelijk is kan na sloop - met een minimum 1000 m² - van alle gebouwen, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing, vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van een vrijstaande woning of maximaal drie woningen/wooneenheden in een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte.
- c. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning. De maximale inhoudsmaat voor een vrijstaande woning bedraagt 750 m³.
- d. Alle overige bebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- e. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning en de bijgebouwen ten behoeve van het wonen niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.
- f. Andere vormen van verevening kunnen bestaan uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen of een financiële bijdrage.
- g. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.
- h. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- i. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting op de gevel danwel een verkregen ontheffing op basis van de Wet geluidhinder.
- j. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- l. Het initiatief moet passen binnen het gemeentelijk kwalitatief woonprogramma c.q. gemeentelijke woonvisie.
- m. De bepalingen van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011' zijn van overeenkomstige toepassing.

3.7.3 *Wijziging t.b.v. grotere oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen een grotere oppervlakte aan nevenfuncties, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.7.4 Wijziging t.b.v. toegelaten hoofdfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde in een bestemming op te nemen die past bij de onderstaande toe te laten functies, teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een nieuwe hoofdfunctie, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De hoofdfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'H'.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de hoofdfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de hoofdactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 900 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 5. In afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 4 geldt, indien het om één gebouw gaat, de oppervlakte van dit gebouw als maximum.
- e. De woonfunctie van de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd.
- f. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- g. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- h. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- i. Buitenopslag is niet toegestaan.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.7.5 *Wijziging Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde recreatieve verblijfsdoeleinden te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De recreatieve verblijfsdoeleinden mogen uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten tot een maximum van 3, minicampings en kleinschalige kampeerterreinen.
- b. De oppervlakte van de recreatieve verblijfsdoeleinden is met een maximale oppervlakte van 750 m² toegelaten, bij voorkeur in bestaande karakteristieke gebouwen. Dit is inclusief maximaal 50 m² bebouwing voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- c. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- d. Kleinschalige toegestane nieuwbouw moet qua hoogte en maatvoering aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De overige niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- e. Bij een voormalig agrarisch bedrijf is de oppervlakte en de vorm van het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie maximaal gelijk aan die van het voormalige bouwvlak.
- f. De initiatiefnemer dient een door het bevoegd gezag goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast.
- g. Er vindt verevening plaats om te komen tot een kwaliteitsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- h. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.7.6 *Wijziging recreatieve route*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een aanduiding ten behoeve van een recreatieve route op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.7.7 *Wijziging vormverandering bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het bestemmingsvlak van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak van de vormverandering dient te worden aangetoond.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.
- e. Deze wijzigingsbepaling kan in combinatie met de wijzigingsbepaling, als opgenomen in 6.5.1 worden uitgevoerd.

3.7.8 *Wijziging aanduiding t.b.v. karakteristieke/monumentale gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde gebouwen aan te wijzen als karakteristiek of monumentaal gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie.

- b. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan wordt de bebouwing aangeduid met de aanduiding "karakteristieke monumentale gebouwen" of aangeduid met "gemeentelijk monument".
- c. Het perceel met de aangeduide bebouwing wordt opgenomen in Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- c. de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 4.1.2 onder a en in Bijlage 1 Toegelaten functies;
- d. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project alsmede van bebouwing opgenomen in Bijlage 3 Rijksmonumenten of in Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. nutsvoorzieningen.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding zijn de onder 'omschrijving' opgenomen functies toegestaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de overige bepalingen in de tabel, behorend bij de betreffende aanduiding:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane oppervlakte in m ²
(sa-14)	specifieke vorm van agrarisch - 14	Jaaltinkweg 4	agrarisch loonbedrijf	880
(sa-32)	specifieke vorm van agrarisch - 32	Heijinkweg 5	veehandel	190

b Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

c Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

1. Binnen het 'bouwvlak' mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht. De bedrijfswoning mag uitsluitend worden gesitueerd in een hoofdgebouw.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. eerste zin, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
3. Meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en met dit aantal als maximum, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het aangegeven aantal als maximum.
4. In afwijking van het bepaalde onder 1. eerste zin, zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' twee woningen binnen het hoofdgebouw toegestaan. Voor vermindering van het aantal wooneenheden op de aangeduide locatie dient een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 19.1 te worden gevolgd.

d Landschapswaarden

De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden, zoals:

1. waardevol landschap, bestaande uit het behoud van open essen en gawe broekgebieden, afwisseling van landgoederen, bouwland en grotere bossen, karakteristiek verspreide bebouwing en, in het oosten van het plangebied, het behoud van rivierduin met micro-reliëf;
2. waardevol open gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2';
3. historische verkaveling, bestaande uit de instandhouding van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen, grote landschappelijke-esthetische en geomorfologische waarden en de recreatieve belevingswaarde en van het milieu van de natuurlijke leefgemeenschappen;
4. aardkundig waardevol gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1' ter instandhouding van het aardkundig waardevol gebied;
5. instandhouding van aanwezige landschapselementen.

e Extensief recreatief medegebruik

De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

f Nevenactiviteiten

Maximaal 350 m² van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenfuncties, met uitzondering van de categorie 'Verblijfsrecreatie', zoals bedoeld in Bijlage 1 Toegelaten functies mits:

1. geen sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
2. geen detailhandel plaatsvindt anders dan detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten tot een maximale oppervlakte van 25 m²;
3. in afwijking van de in de aanhef genoemde oppervlakte geldt voor de categorie "Dagrecreatie" in Bijlage 1 Toegelaten functies voor catering, café, restaurant, eethuis, ijssalon, terras/ theetuin en theeschenkerij een maximale oppervlakte van 50 m²;
4. niet meer dan 50% van de bebouwing wordt gebruikt;
5. in afwijking van het bepaalde in het voorgaande onder f. geldt voor de uitoefening van bestaande nevenfuncties bij agrarische bedrijven die een grotere oppervlakte beslaan dan de toegestane oppervlakte, dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 4.1.2 onder a. De in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 4.1.2 onder a opgenomen oppervlakte geldt als maximum.

g Intensieve veehouderij

Een intensieve veehouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

h Grondgebonden veehouderij

Omschakeling of hervestiging van een grondgebonden veehouderij is rechtstreeks toegestaan, met dien verstande dat, indien de aanduiding 'bouwvlak' groter is dan 1,5 ha, er maximaal 1,5 ha van het bouwvlak ten behoeve van de grondgebonden veehouderij mag worden gebruikt en bebouwd.

i Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
2. Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
3. Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een maximale oppervlakte van 1000 m².
4. Hoge permanente/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500 m².

j Agrarische bedrijven met kwekerij(tak)

Agrarische bedrijven met kwekerij(tak) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in de onderstaande tabel opgenomen aanduidingen en in overeenstemming met de activiteiten zoals deze zijn opgenomen in de kolom 'Aard van de bedrijvigheid':

Afkorting	Aanduiding	Adres	Aard van de bedrijvigheid
(sa-26)	specifieke vorm van agrarisch - 26	Roessinkweg 3	Boomkwekerij met nevenactiviteit zoogkoeien

k Glastuinbouw

Omschakeling naar of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

l Boom-, sier- en fruitteelt

Boom-, sier- en fruitteeltkwekerijen zijn niet toegestaan in waardevol open gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2', met dien verstande dat dit niet geldt voor bestaande boom- en sierteeltkwekerijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'.

4.2 Bouwregels**4.2.1 Algemeen**

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het 'bouwvlak'.

4.2.3 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 4.2.6 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- De inhoud van het hoofdgebouw (tezamen met aan- en uitbouwen), waarbinnen de bedrijfswoning(en) is/zijn gesitueerd, bedraagt maximaal 750 m³, indien en voor zover het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere inhoud heeft dan 750 m³, geldt de grotere inhoud als maximum.

4.2.4 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- de herbouw van de bedrijfswoning plaatsvindt op een afstand van maximaal 20 m van de bestaande fundering;
- de bedrijfswoning niet dicht bij de weg wordt gesitueerd;
- herbouw plaatsvindt in de bestaande bouwwijze.

4.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:

- de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag per woning in totaal maximaal 100 m² bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.6 Maatvoering bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoering:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.7 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen

In afwijking van het bepaalde onder 4.4.1 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

4.2.8 *Bouwen t.b.v. intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

Voor een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', geldt dat een uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) uitsluitend is toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.4.4.

4.2.9 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van een mestsilos mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van een mestsilos mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De hoogte van overige silos mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 9 m.
- g. De bebouwde oppervlakte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 36 m².
- h. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.3 **Nadere eisen**

4.3.1 *Nadere eisen i.v.m. monumenten*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen, waarop blijkens vermelding in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 3 Rijksmonumenten of Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten reeds een rijksmonument, een gemeentelijk monument of karakteristieke/monumentale bebouwing aanwezig is. Tevens kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering van nieuw op te richten bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van eerdergenoemde percelen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing, onevenredig wordt aangetast.

4.3.2 *Nadere eisen i.v.m. landschapswaarden*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen met het oog op de bescherming van de landschapswaarden, als bedoeld in 4.1.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Omgevingsvergunning bouwen t.b.v. dierplaatsen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.7 teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf; of
- b. er is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

4.4.2 *Omgevingsvergunning verplaatsing of herbouw bedrijfswoning dicht bij de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4, teneinde verplaatsing van een bedrijfswoning dicht bij de weg toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uit een akoestisch rapport blijkt dat voldaan wordt aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de geluidbelasting op de gevel.
- b. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, milieukundig en vanuit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar.
- c. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.4.3 *Omgevingsvergunning hoogte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6, teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. de vergroting van de hoogte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.4.4 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.8, teneinde de bebouwde oppervlakte te vergroten voor een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied, te weten ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte mag niet groter zijn dan maximaal 10% van het bestaande gebruik, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha, tenzij het bepaalde onder b. een grotere oppervlakte noodzakelijk maakt;
- b. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
- c. het aanwezige aantal dierplaatsen neemt niet toe;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.4.5 *Omgevingsvergunning maatvoering*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde maten, als opgenomen in 4.2, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ maten is noodzakelijk ten gevolge van eisen uit het Bouwbesluit;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat niet mag worden afgeweken van de inhoudsmaat van bedrijfswoningen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1;
- i. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere omgevingsvergunningsbepaling omgevingsvergunning worden verleend.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

4.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte;

- c. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en tijdelijke arbeidsplaatsen;
- d. een glastuinbouwbedrijf, hieronder niet begrepen de bedrijven als opgenomen in de tabel Agrarische bedrijven met kwekerij(tak) in 4.1.2 onder j.

4.5.2 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van een woning en/of bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. voor het aan huis verbonden beroep mag maximaal 50 m² van de bebouwde oppervlakte worden gebruikt, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 40% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw zal uitvoeren, is tevens de bewoner van de woning;
- c. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van het aan huis verbonden beroep is hieraan ondergeschikt;
- d. uitsluitend zijn activiteiten toegestaan, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Omgevingsvergunning van de lijst toegelaten functies*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde toegelaten functies voor milieuhygiënisch vergelijkbare functies, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend functies worden toegelaten, die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 1 Toegelaten functies genoemde functies.
- b. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats.
- c. De toegelaten oppervlakte voor de nevenactiviteit bedraagt maximaal 350 m².
- d. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.6.2 *Omgevingsvergunning minicampings en kleinschalige kampeerterreinen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bestaande en nieuwe minicampings en kleinschalige kampeerterreinen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Algemene criteria minicamping:

- a. De minicamping of het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak.
- b. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorziening bedraagt maximaal 75 m².
- c. Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Per 10 kampeerplaatsen is 1 trekkershut toegestaan met een absoluut maximum van 3 trekkershutten.
 - 2. De bebouwde oppervlakte mag per trekkershut niet meer bedragen dan 16 m².
 - 3. De trekkershutten tellen mee in het totale aantal kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak.
- d. Stacaravans of chalets zijn niet toegestaan.
- e. De voorziening, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.
- f. De voorziening is uitsluitend toegestaan tijdens het kampeerseizoen.
- g. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.

- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

Specifieke criteria bestaande minicampings of kleinschalige kampeerterreinen:

- l. Het aantal kampeerplaatsen voor bestaande terreinen mag worden uitgebreid tot maximaal 30 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied' te weten het recreatief ontwikkelingsgebied, en het deel dat niet is aangeduid met 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten het overig landelijk gebied.
- m. Maximaal 15 plaatsen zijn toegestaan op bestaande minicampings ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' te weten recreatief restrictief gebied.

Specifieke criteria nieuwe minicampings of uitbreiden tot kleinschalige kampeerterreinen:

- n. Een nieuwe minicamping of uitbreiden tot kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', alsmede in het deel dat niet is aangeduid met 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten het overig landelijk gebied.
- o. Voor het uitbreiden tot een kleinschalig kampeerterrein geldt een norm van maximaal 30 kampeerplaatsen.
- p. Voor een nieuwe minicamping of uitbreiden tot een kleinschalig kampeerterrein op de gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten overig landelijk gebied, geldt dat de minicamping of het kleinschalig kampeerterrein is gelegen op een locatie aan of in de directe nabijheid van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1', te weten nationale en regionale wandel-, fiets-, en/of ruiterroutes.

Specifieke criteria, in aanvulling op het bepaalde onder a, ten behoeve van minicamping of kleinschalig kampeerterrein buiten het bouwvlak:

- q. Indien de minicamping of het kleinschalige kampeerterrein niet volledig binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen kan worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen om de standplaatsen in aansluiting op het bouwvlak of het bestemmingsvlak te realiseren.
- r. De in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- s. Bovengenoemde algemene en specifieke criteria zijn van overeenkomstig van toepassing.

4.6.3 Omgevingsvergunning groepskamperen en bed&breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik van gronden ten behoeve van groepskamperen of een bed&breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het groepskamperen is uitsluitend toegestaan op minicampings, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' en 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten recreatieve zone 2 en 3 gedurende een korte aaneengesloten periode met maximaal 50 personen.
- b. Het geniet de voorkeur dat voor bed&breakfast karakteristiek of monumentale gebouwen worden gebruikt, als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 3 Rijksmonumenten of Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten.
- c. De voor bed&breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m².
- d. Aangevoerd dient te worden dat de bestaande natuurwaarden niet worden verstoord en aangetast.
- e. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.

- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.6.4 *Omgevingsvergunning combinatie van recreatieve activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels teneinde een combinatie van recreatieve activiteiten als nevenfunctie, als bedoeld in Bijlage 1 Toegelaten functies, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkerhutten met een maximum van 3 en minicamping en kleinschalige kampeerterreinen is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- c. Kleinschalige nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De oppervlakte van de nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van niet- karakteristieke bebouwing.
- d. De vereveningsbijdrage bij "karakteristieke/monumentale gebouwen" bestaat uit de instandhouding van de karakteristieke/monumentale gebouwen.
- e. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- f. De initiatiefnemer dient een door het bevoegd gezag goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- g. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- h. Het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 30.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- l. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- n. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- o. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- p. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

Binnen het kader van deze omgevingsvergunningsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

4.6.5 *Omgevingsvergunning oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen, nevenfuncties als hieronder genoemd, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het aangeduide 'bouwvlak' van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwaanvragen.
- b. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- c. De maximale oppervlakte van het bouwvlak mag na vergroting en/of vormverandering niet meer bedragen dan 1,5 ha, waarbij de maximale oppervlakte voor intensieve veehouderij(takken) niet meer mag bedragen dan 1 ha.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c. geldt dat de uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', te weten ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) in het extensiveringsgebied, uitsluitend is toegelaten in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid. Ditzelfde geldt voor intensieve veehouderij(takken) buiten de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waarbij de maximale maat van 1 ha wordt overschreden. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de uitbreiding is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid en
 - 2. het aantal dierplaatsen binnen de intensieve veehouderij neemt niet toe;
- e. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwaanvragen.
- f. Indien er sprake is van ligging in het waardevol landschap, te weten buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1' en buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2', mogen er geen significante negatieve effecten voor het waardevol landschap plaatsvinden.

- g. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- h. Er mogen vanuit oogpunt van natuurwetgeving geen belemmeringen bestaan.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.7.2 *Wijziging in bestemming Bos of Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming Bos of Natuur op te nemen ten behoeve van de realisering van de ecologische verbindingzones, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. het plan versterkt de bestaande landschapsstructuur en EHS en past in het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie;
- b. de bestemmingswijziging komt tot stand op basis van vrijwilligheid;
- c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.7.3 *Wijziging in bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming Wonen op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Bij hergebruik dient minimaal 500 m² van de niet-karakteristieke bebouwing te worden gesloopt. In ieder geval moet het voormalige agrarische hoofdgebouw, waarin de bedrijfswoning is gelegen, voor de nieuwe woningen worden gebruikt. De woningen moeten zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één en ten hoogste in twee gebouwen, waarbij naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en) maximaal drie extra woningen/wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- b. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor wonen niet mogelijk is kan na sloop - met een minimum 1000 m² - van alle gebouwen, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing, vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van een vrijstaande woning of maximaal drie woningen/wooneenheden in een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte.
- c. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning. De maximale inhoudsmaat voor een vrijstaande woning bedraagt 750 m³.
- d. Alle overige bebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- e. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning en de bijgebouwen ten behoeve van het wonen niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.
- f. Andere vormen van verevening kunnen bestaan uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen of een financiële bijdrage.
- g. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.
- h. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- i. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting op de gevel danwel een verkregen ontheffing op basis van de Wet geluidhinder.
- j. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- l. Het initiatief moet passen binnen het gemeentelijk kwalitatief woonprogramma c.q. gemeentelijke woonvisie.
- m. De bepalingen van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011' zijn van overeenkomstige toepassing.

4.7.4 *Wijziging t.b.v. grotere oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een grotere oppervlakte aan nevenfuncties, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 1. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 2. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.7.5 *Wijziging t.b.v. toegelaten hoofdfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een bestemming op te nemen die past bij de onderstaande toe te laten functies, teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een nieuwe hoofdfunctie, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De hoofdfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'H'.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de hoofdfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de hoofdactiviteit mag worden gebruikt:
 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 900 m².
 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 4. Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 5. In afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 4 geldt, indien het om één gebouw gaat, de oppervlakte van dit gebouw als maximum.
- e. De woonfunctie van de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

- f. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- g. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- h. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- i. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.7.6 *Wijziging Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde recreatieve verblijfsdoeleinden te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De recreatieve verblijfsdoeleinden mogen uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten tot een maximum van 3, minicampings en kleinschalige kampeerterreinen.
- b. De oppervlakte van de recreatieve verblijfsdoeleinden is met een maximale oppervlakte van 750 m² toegelaten, bij voorkeur in bestaande karakteristieke gebouwen. Dit is inclusief maximaal 50 m² bebouwing voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- c. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- d. Kleinschalige toegestane nieuwbouw moet qua hoogte en maatvoering aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De overige niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- e. Bij een voormalig agrarisch bedrijf is de oppervlakte en de vorm van het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie maximaal gelijk aan die van het voormalige bouwvlak.
- f. De initiatiefnemer dient een door het bevoegd gezag goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast.
- g. Er vindt verevening plaats om te komen tot een kwaliteitsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- h. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- k. Indien er sprake is van ligging in de het waardevol landschap, te weten buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1' en buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2', mogen er geen significante negatieve effecten voor het waardevol landschap plaatsvinden.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.7.7 *Wijziging recreatieve route*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een aanduiding ten behoeve van een recreatieve route op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.7.8 Wijziging vormverandering bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het bestemmingsvlak van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak van de vormverandering dient te worden aangetoond.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.
- e. Deze wijzigingsbepaling kan in combinatie met de wijzigingsbepaling, als opgenomen in 6.5.1 worden uitgevoerd.

4.7.9 Wijziging aanduiding t.b.v. karakteristieke/monumentale gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde gebouwen aan te wijzen als karakteristiek of monumentaal gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie.
- b. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan wordt de bebouwing aangeduid met de aanduiding "karakteristieke monumentale gebouwen" of aangeduid met "gemeentelijk monument".
- c. Het perceel met de aangeduide bebouwing wordt opgenomen in Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten;
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. het behoud van landschapselementen;
- c. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- d. de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 5.1.2 onder a en in Bijlage 1 Toegelaten functies;
- e. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. instandhouding van recreatieve routes, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1';
- h. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project alsmede van bebouwing opgenomen in Bijlage 3 Rijksmonumenten of in Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden;
- j. nutsvoorzieningen.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding zijn de onder 'omschrijving' opgenomen functies toegestaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de overige bepalingen in de tabel, behorend bij de betreffende aanduiding:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane oppervlakte in m ²
(sa-11)	specifieke vorm van agrarisch - 11	Bultenszijweg 5	zorgboerderij (dagbesteding), boerderijwinkel	310
(sa-15)	specifieke vorm van agrarisch - 15	Jolinkdijk 6	minicamping, 1 recreatiewoning	

b Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

c Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

1. Binnen het 'bouwvlak' mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht. De bedrijfswoning mag uitsluitend worden gesitueerd in een hoofdgebouw.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. eerste zin, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
3. Meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en met dit aantal als maximum, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het aangegeven aantal als maximum.
4. In afwijking van het bepaalde onder 1. eerste zin, zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' twee woningen binnen het hoofdgebouw toegestaan. Voor vermindering van het aantal wooneenheden op de aangeduide locatie dient een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 19.1 te worden gevolgd.

d Landschaps- en natuurwaarden

De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden in de EHS, zoals:

1. het behoud van open essen en gave broekgebieden, afwisseling van landgoederen, bouwland en grotere bossen, karakteristiek verspreide bebouwing en, in het oosten van het plangebied, het behoud van rivierduin met micro-reliëf;
2. aardkundig waardevol gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1' ter instandhouding van het aardkundig waardevol gebied;
3. waardevol open gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2';
4. instandhouding van aanwezige landschapselementen.

e Extensief recreatief medegebruik

De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

f Nevenactiviteiten

Maximaal 350 m² van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenfuncties, met uitzondering van de categorie 'Verblijfsrecreatie', zoals bedoeld in Bijlage 1

Toegelaten functies mits:

1. geen sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
2. geen detailhandel plaatsvindt anders dan detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten tot een maximale oppervlakte van 25 m²;
3. in afwijking van de in de aanhef genoemde oppervlakte geldt voor de categorie "Dagrecreatie" in Bijlage 1 Toegelaten functies voor catering, café, restaurant, eethuis, ijssalon, terras/ theetuin en theeschenkerij een maximale oppervlakte van 50 m²;
4. niet meer dan 50% van de bebouwing wordt gebruikt;
5. in afwijking van het bepaalde in het voorgaande onder f. geldt voor de uitoefening van bestaande nevenfuncties bij agrarische bedrijven die een grotere oppervlakte beslaan dan de toegestane oppervlakte, dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 5.1.2 onder a. De in de tabel Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties in 5.1.2 onder a opgenomen oppervlakte geldt als maximum.

g Intensieve veehouderij

Een intensieve veehouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

h Grondgebonden veehouderij

Omschakeling of hervestiging van een grondgebonden veehouderij is rechtstreeks toegestaan, met dien verstande dat, indien de aanduiding 'bouwvlak' groter is dan 1,5 ha, er maximaal 1,5 ha van het bouwvlak ten behoeve van de grondgebonden veehouderij mag worden gebruikt en bebouwd.

i Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan in de EHS-verbindingszone, te weten ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning ehs verbindingszone'.
2. Uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
3. Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
4. Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een maximale oppervlakte van 1000 m².
5. Hoge permanente/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500 m².

j Agrarische bedrijven met kwekerij(tak)

Agrarische bedrijven met kwekerij(tak) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in de onderstaande tabel opgenomen aanduidingen en in overeenstemming met de activiteiten zoals deze zijn opgenomen in de kolom 'Aard van de bedrijvigheid':

Afkorting	Aanduiding	Adres	Aard van de bedrijvigheid
(sa-27)	specifieke vorm van agrarisch - 27	Veengoot 6	Boomkwekerij
(sa-30)	specifieke vorm van agrarisch - 30	Halseweg 43a	Kerstbomenkwekerij

k Glastuinbouw

Omschakeling naar of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

l Boom-, sier- en fruitteelt

Boom-, sier- en fruitteeltkwekerijen zijn niet toegestaan in waardevol open gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2', met dien verstande dat dit niet geldt voor bestaande boom- en sierteeltkwekerijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'.

5.2 Bouwregels**5.2.1 Algemeen**

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het 'bouwvlak'.

5.2.3 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 5.2.6 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- De inhoud van het hoofdgebouw (tezamen met aan- en uitbouwen), waarbinnen de bedrijfswoning(en) is/zijn gesitueerd, bedraagt maximaal 750 m³, indien en voor zover het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere inhoud heeft dan 750 m³, geldt de grotere inhoud als maximum.

5.2.4 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- de herbouw van de bedrijfswoning plaatsvindt op een afstand van maximaal 20 m van de bestaande fundering;
- de bedrijfswoning niet dicht bij de weg wordt gesitueerd;
- herbouw plaatsvindt in de bestaande bouwwijze.

5.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:

- de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag per woning in totaal maximaal 100 m² bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.6 Maatvoering bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoering:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

5.2.7 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen

In afwijking van het bepaalde onder 5.4.1 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

5.2.8 *Bouwen t.b.v. intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

Voor een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', geldt dat een uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) uitsluitend is toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.4.4.

5.2.9 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van een mestsilos mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van een mestsilos mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De hoogte van overige silos mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 9 m.
- g. De bebouwde oppervlakte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 36 m².
- h. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 *Nadere eisen i.v.m. monumenten*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen, waarop blijkens vermelding in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 3 Rijksmonumenten of Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten reeds een rijksmonument, een gemeentelijk monument of karakteristieke/monumentale bebouwing aanwezig is. Tevens kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering van nieuw op te richten bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van eerdergenoemde percelen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing, onevenredig wordt aangetast.

5.3.2 *Nadere eisen i.v.m. landschaps- en natuurwaarden*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen met het oog op de bescherming van de landschaps- en natuurwaarden, als bedoeld in 5.1.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 *Omgevingsvergunning bouwen t.b.v. dierplaatsen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.7 teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf; of
- b. er is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

5.4.2 *Omgevingsvergunning verplaatsing of herbouw bedrijfswoning dicht bij de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4, teneinde verplaatsing van een bedrijfswoning dicht bij de weg toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uit een akoestisch rapport blijkt dat voldaan wordt aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de geluidbelasting op de gevel.
- b. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, milieukundig en vanuit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar.
- c. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.4.3 *Omgevingsvergunning hoogte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.6, teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. de vergroting van de hoogte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.4.4 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.8, teneinde de bebouwde oppervlakte te vergroten voor een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied, te weten ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte mag niet groter zijn dan maximaal 10% van het bestaande gebruik, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha, tenzij het bepaalde onder b. een grotere oppervlakte noodzakelijk maakt;
- b. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
- c. het aanwezige aantal dierplaatsen neemt niet toe;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.4.5 *Omgevingsvergunning maatvoering*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde maten, als opgenomen in 5.2, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ maten is noodzakelijk ten gevolge van eisen uit het Bouwbesluit;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat niet mag worden afgeweken van de inhoudsmaat van bedrijfswoningen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1;
- j. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere omgevingsvergunningsbepaling omgevingsvergunning worden verleend.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte;
- c. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en tijdelijke arbeidsplaatsen;
- d. een glastuinbouwbedrijf, hieronder niet begrepen de bedrijven als opgenomen in de tabel Agrarische bedrijven met kwekerij(tak) in 5.1.2 onder j.

5.5.2 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van een woning en/of bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. voor het aan huis verbonden beroep mag maximaal 50 m² van de bebouwde oppervlakte worden gebruikt, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 40% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw zal uitvoeren, is tevens de bewoner van de woning;
- c. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van het aan huis verbonden beroep is hieraan ondergeschikt;
- d. uitsluitend zijn activiteiten toegestaan, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 *Omgevingsvergunning van de lijst toegelaten functies*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde toegelaten functies voor milieuhygiënisch vergelijkbare functies, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend functies worden toegelaten, die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 1 Toegelaten functies genoemde functies.
- b. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats.
- c. De toegelaten oppervlakte voor de nevenactiviteit bedraagt maximaal 350 m².
- d. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.6.2 *Omgevingsvergunning minicampings en kleinschalige kampeerterreinen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bestaande minicampings en bestaande kleinschalige kampeerterreinen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Algemene criteria minicamping:

- a. Uitsluitend is uitbreiding van een bestaande minicamping toegestaan, of uitbreiding van een bestaande minicamping tot kleinschalig kampeerterrein, of uitbreiding van een bestaand kleinschalig kampeerterrein.
- b. De uitbreiding wordt gesitueerd binnen het bouwvlak.
- c. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorziening bedraagt maximaal 75 m².
- d. Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:

1. Per 10 kampeerplaatsen is 1 trekkershut toegestaan met een absoluut maximum van 3 trekkershutten.
 2. De bebouwde oppervlakte mag per trekkershut niet meer bedragen dan 16 m².
 3. De trekkershutten tellen mee in het totale aantal kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak.
- e. Stacaravans of chalets zijn niet toegestaan.
- f. De voorziening, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.
- g. De voorziening is uitsluitend toegestaan tijdens het kampeerseizoen.
- h. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- l. Er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

Specifieke criteria bestaande minicampings of kleinschalige kampeerterreinen:

- n. Het aantal kampeerplaatsen voor bestaande terreinen mag worden uitgebreid tot maximaal 30 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied' te weten het recreatief ontwikkelingsgebied, en het deel dat niet is aangeduid met 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten het overig landelijk gebied.
- o. Maximaal 15 plaatsen zijn toegestaan op bestaande minicampings ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' te weten recreatief restrictief gebied.

Specifieke criteria nieuwe minicampings of uitbreiden tot kleinschalige kampeerterreinen:

- p. Een nieuwe minicamping of uitbreiden tot kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', alsmede in het deel dat niet is aangeduid met 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten het overig landelijk gebied.
- q. Voor het uitbreiden tot een kleinschalig kampeerterrein geldt een norm van maximaal 30 kampeerplaatsen.
- r. Voor een nieuwe minicamping of uitbreiden tot een kleinschalig kampeerterrein op de gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' of 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten overig landelijk gebied, geldt dat de minicamping of het kleinschalig kampeerterrein is gelegen op een locatie aan of in de directe nabijheid van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1', te weten nationale en regionale wandel-, fiets-, en/of ruiterroutes.

Specifieke criteria, in aanvulling op het bepaalde onder a, ten behoeve van minicamping of kleinschalig kampeerterrein buiten het bouwvlak:

- s. Indien de minicamping of het kleinschalige kampeerterrein niet volledig binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen kan worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen om de standplaatsen in aansluiting op het bouwvlak of het bestemmingsvlak te realiseren.
- t. De in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- u. Bovengenoemde algemene en specifieke criteria zijn van overeenkomstig van toepassing.

5.6.3 *Omgevingsvergunning groepskamperen en bed&breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik van gronden ten behoeve van groepskamperen of een bed&breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het groepskamperen is uitsluitend toegestaan op minicampings, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied' en 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied', te weten recreatieve zone 2 en 3 gedurende een korte aaneengesloten periode met maximaal 50 personen.
- b. Het geniet de voorkeur dat voor bed&breakfast karakteristiek of monumentale gebouwen worden gebruikt, als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 3 Rijksmonumenten of Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten.
- c. De voor bed&breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m².
- d. Aangetoond dient te worden dat de bestaande natuurwaarden niet worden verstoord en aangetast, waarbij onder andere wordt aangetoond dat er geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- e. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.6.4 *Omgevingsvergunning combinatie van recreatieve activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels teneinde een combinatie van recreatieve activiteiten als nevenfunctie, als bedoeld in Bijlage 1 Toegelaten functies, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten met een maximum van 3 en minicamping en kleinschalige kampeerterreinen is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- c. Kleinschalige nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De oppervlakte van de nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van niet- karakteristieke bebouwing.
- d. De vereveningsbijdrage bij "karakteristieke/monumentale gebouwen" bestaat uit de instandhouding van de karakteristieke/monumentale gebouwen.
- e. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- f. De initiatiefnemer dient een door het bevoegd gezag goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- g. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- h. Het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 30.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- k. Buitenopslag is niet toegestaan.
- l. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- m. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- n. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.

- o. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- p. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- q. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

Binnen het kader van deze omgevingsvergunningsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

5.6.5 Omgevingsvergunning oppervlakte toegelaten nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen, nevenfuncties als hieronder genoemd, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - ^{1.} Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - ^{2.} Zorg met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - ^{3.} Opslag is niet toegestaan.
 - ^{4.} Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie zijn niet toegestaan.
- h. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- i. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- k. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het aangeduide 'bouwvlak' van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De vergroting of het veranderen van vorm van het bouwvlak mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt aangetoond dat door de uitvoering van het initiatief geen significante negatieve effecten optreden voor de beschermde soorten en hun leefomgeving.
- b. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwvoorwaarden.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

- d. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- e. De maximale oppervlakte van het bouwvlak mag na vergroting en/of vormverandering niet meer bedragen dan 1,5 ha, waarbij de maximale oppervlakte voor intensieve veehouderij(takken) niet meer mag bedragen dan 1 ha.
- f. In afwijking van bepaalde onder e. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in combinatie met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', te weten ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) in het extensiveringsgebied, uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegelaten in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid. Ditzelfde geldt voor intensieve veehouderij(takken) buiten de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waarbij de maximale maat van 1 ha wordt overschreden. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de uitbreiding is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
 - 2. de uitbreiding bedraagt niet meer dan 10% van de bestaande bebouwde oppervlakte, tenzij wordt aangetoond dat op basis van dierenwelzijn een grotere oppervlakte noodzakelijk is;
 - 3. het aantal dierplaatsen binnen de intensieve veehouderij neemt niet toe.
- g. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwaanvragen.
- h. Er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- i. Er mogen vanuit oogpunt van natuurwetgeving geen belemmeringen bestaan.
- j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.7.2 Wijziging in bestemming Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming Bos of Natuur op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. het plan versterkt de bestaande landschapsstructuur en EHS en past in het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie;
- b. de bestemmingswijziging komt tot stand op basis van vrijwilligheid;
- c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.7.3 Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming Wonen op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Bij hergebruik dient minimaal 500 m² van de niet-karakteristieke bebouwing te worden gesloopt. In ieder geval moet het voormalige agrarische hoofgebouw, waarin de bedrijfswoning is gelegen, voor de nieuwe woningen worden gebruikt. De woningen moeten zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één en ten hoogste in twee gebouwen, waarbij naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en) maximaal drie extra woningen/wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- b. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor wonen niet mogelijk is kan na sloop - met een minimum 1000 m² - van alle gebouwen, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing, vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van een vrijstaande woning of maximaal drie woningen/wooneenheden in een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte.
- c. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning. De maximale inhoudsmaat voor een vrijstaande woning bedraagt 750 m³.
- d. Alle overige bebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- e. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning en de bijgebouwen ten behoeve van het wonen niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.

- f. Andere vormen van verevening kunnen bestaan uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen of een financiële bijdrage.
- g. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.
- h. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- i. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting op de gevel danwel een verkregen ontheffing op basis van de Wet geluidhinder.
- j. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- l. Het initiatief moet passen binnen het gemeentelijk kwalitatief woonprogramma c.q. gemeentelijke woonvisie.
- m. De bepalingen van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zelhem 2011' zijn van overeenkomstige toepassing.

5.7.4 *Wijziging t.b.v. grotere oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen een grotere oppervlakte aan nevenfuncties, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.7.5 *Wijziging t.b.v. toegelaten hoofdfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een bestemming op te nemen die past bij de onderstaande toe te laten functies, teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een nieuwe hoofdfunctie, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De hoofdfunctie is in Bijlage 1 Toegelaten functies aangeduid met 'H'.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de hoofdfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de hoofdactiviteit mag worden gebruikt:
 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 900 m².
 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 4. Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 5. In afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 4 geldt, indien het om één gebouw gaat, de oppervlakte van dit gebouw als maximum.
- e. De woonfunctie van de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd.
- f. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- g. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- h. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- i. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.7.6 *Wijziging Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde recreatieve verblijfsdoeleinden te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De activiteit mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt aangetoond dat door de uitvoering van het initiatief geen significante negatieve effecten optreden voor de beschermde soorten en hun leefomgeving.
- b. De recreatieve verblijfsdoeleinden mogen uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten tot een maximum van 3, minicampings en kleinschalige kampeerterreinen.
- c. De oppervlakte van de recreatieve verblijfsdoeleinden is met een maximale oppervlakte van 750 m² toegelaten, bij voorkeur in bestaande karakteristieke gebouwen. Dit is inclusief maximaal 50 m² bebouwing voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- d. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- e. Kleinschalige toegestane nieuwbouw moet qua hoogte en maatvoering aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De overige niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- f. Bij een voormalig agrarisch bedrijf is de oppervlakte en de vorm van het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie maximaal gelijk aan die van het voormalige bouwvlak.

- g. De initiatiefnemer dient een door het bevoegd gezag goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast.
- h. Er vindt verevening plaats om te komen tot een kwaliteitsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- i. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- l. Er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.7.7 *Wijziging recreatieve route*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een aanduiding ten behoeve van een recreatieve route op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.7.8 *Wijziging vormverandering bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het bestemmingsvlak van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak van de vormverandering dient te worden aangetoond.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- d. Er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.
- f. Deze wijzigingsbepaling kan in combinatie met de wijzigingsbepaling, als opgenomen in 6.5.1 worden uitgevoerd.

5.7.9 *Wijziging aanduiding t.b.v. karakteristieke/monumentale gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde gebouwen aan te wijzen als karakteristiek of monumentaal gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie.
- b. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan wordt de bebouwing aangeduid met de aanduiding "karakteristieke monumentale gebouwen" of aangeduid met "gemeentelijk monument".
- c. Het perceel met de aangeduide bebouwing wordt opgenomen in Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten.
- d. Er mogen geen significante negatieve effecten voor de EHS plaatsvinden.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. recreatieve doeleinden met bijbehorende voorzieningen, zoals weergegeven in de tabel Terreinen voor verblijfsrecreatie in 6.1.2 onder a, zoals:
 1. mobiele kampeervoertuigen en tenten;
 2. trekkershutten;
 3. stacaravans en chalets;
 4. recreatiewoningen;
 5. groepsaccommodaties;
- b. gemeenschappelijke voorzieningen waaronder mede begrepen zijn onderschikte en aan de bestemming gelieerde horecadoeleinden, detailhandelsactiviteiten, kantoordoeleinden;
- c. bij het verblijfsrecreatieterrein behorende erven, voor onder meer parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen alsmede groenvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Terreinen voor verblijfsrecreatie

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding zijn de onder 'Aard van de activiteit' opgenomen verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de overige bepalingen in de tabel, behorend bij de betreffende aanduiding:

Afkorting	Aan- duiding	Adres	Aard van de activiteit	Aantal recreatie- woningen (rw), stacaravans/chalets (st), groeps- accommodaties (ga), trekkers- hutten (th), toeristische standplaatsen (tsp)	Gemeen- schappelijke voorzieningen in m ²	Gelieerde horeca	Bedrijfs- woningen
(sr-8)	specifieke vorm van recreatie - 8	nabij Venneweg	Natuurkampeer- terrein behorend bij Berkendijk 4a	-	-	-	-
(sr-9)	specifieke vorm van recreatie - 9	nabij Oude Ruurloseweg	Natuurkampeer- terrein behorend bij Berkendijk 4a	-	-	-	-
(sr-14)	specifieke vorm van recreatie – 14	Berkendijk 4a	Natuurkampeer- terrein	-	160	-	0

b Parkeren

Voor parkeren gelden de volgende bepalingen:

1. het parkeren behorende bij de bestemming vindt op het perceel plaats.

c Afschermende groenvoorziening

Rondom de verblijfsrecreatieterreinen dient een strook van minimaal 5 m met afschermende groenvoorzieningen aanwezig te zijn.

d Kampeerterrein en kampeerplaatsen

De oppervlakte van een kampeerplaats ten behoeve van mobiele kampeervoertuigen en tenten bedraagt tenminste 100 m².

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Recreatiebedrijven

Het maximum aantal toegelaten bedrijfswoningen, stacaravans, groepsaccommodaties, chalets, trekkershutten, toeristische standplaatsen en recreatiewoningen is vermeld in de tabel Terreinen voor verblijfsrecreatie in 6.1.2 onder a, met dien verstande dat het aantal chalets en stacaravans onderling uitwisselbaar is.

6.2.3 Gebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen

Voor gebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan vermeld in de tabel Terreinen voor verblijfsrecreatie in 6.1.2 onder a.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning verandering aantallen recreatievoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 en/of het bepaalde in 6.1.2 onder d teneinde een groter aantal stacaravans, chalets en trekkershutten toe te laten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. De nieuwe activiteit heeft geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu tot gevolg en de activiteit leidt niet tot extra hinder voor omwonenden.
- e. De verkeersaantrekkende werking neemt slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld.
- f. De afmetingen van een standplaats bedragen minimaal 100 m².
- g. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

6.3.2 Omgevingsvergunning hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

6.3.3 *Omgevingsvergunning maatvoering*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ maten is noodzakelijk ten gevolge van eisen uit het Bouwbesluit;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat niet kan worden afgeweken van de inhoudsmaat van bedrijfswoningen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere omgevingsvergunningsbepaling omgevingsvergunning worden verleend.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- b. verblijfsrecreatieve parken die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 *Wijziging naar Agrarisch met waarden i.v.m. vormverandering bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming Artikel 3 Agrarisch en Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap op te nemen, teneinde het bestemmingsvlak Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak van de vormverandering dient te worden aangetoond.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- d. Deze wijzigingsbepaling kan in combinatie met de wijzigingsbepaling, als opgenomen in 3.7.7, 4.7.8 of 5.7.8 worden uitgevoerd.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een drukrioolleiding.

7.2 Bouwregels

Op de in 7.1. bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken van geringe omvang ten dienste van de betreffende leiding, met een maximale bouwhoogte van 4 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is 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 aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

7.4.2 Uitzonderingen

Het onder 7.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

7.4.3 Voorwaarden

De in 7.4.1. genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vraagt het bevoegd gezag advies van de beheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2

8.1 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 de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 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. indien 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 voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 8.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 8.2.1 sub a geldt niet indien:

- 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 500 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.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien 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.

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

8.4.1 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 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van 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.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 8.4.1 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 aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- 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 zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 2 (parel)

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 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. indien 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 voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 9.2.1 sub a, wint het advies in bij de provincie omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 9.2.1 sub a geldt niet indien:

- 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 100 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.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien 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.

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

9.4.1 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 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van 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.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 9.4.1 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 aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen 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 zijn gericht; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 wint het advies in bij de provincie 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.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2 (parel)' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2 (parel)' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 3

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 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. indien 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 voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

10.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 10.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 10.2.1 sub a geldt niet indien:

- 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 2.500 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.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch 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.

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

10.4.1 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 2.500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van 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.

10.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 10.4.1 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 aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

10.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 10.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

10.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen 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 zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 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.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktelaten komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 11 Waarde - Archeologische verwachting 3 (parel)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3 (parel)' 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 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. indien 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 voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

11.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 11.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 11.2.1 sub a geldt niet indien:

- 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 100 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.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch 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.

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

11.4.1 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 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van 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.

11.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 11.4.1 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 aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

11.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 11.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

11.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen 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 zijn gericht; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.4.1 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.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3 (parel)' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3 (parel)' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 4

12.1 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 archeologische waarden in de bodem.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag 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. indien 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 voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

12.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 12.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 12.2.1 sub a geldt niet indien:

- 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 5.000 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.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch 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.

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

12.4.1 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 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 12.4.1 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 aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

12.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 12.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen 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 zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 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.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktelaten komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 4 (parel)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4 (parel)' 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter 2.500 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. indien 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 voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

13.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 13.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 13.2.1 sub a geldt niet indien:

- 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 2.500 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.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch 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.

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

13.4.1 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 2.500 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van 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.

13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 13.4.1 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 aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

13.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 13.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

13.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen 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 zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.4.1 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.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4 (parel)' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4 (parel)' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktelaten komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 14 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermingszone natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

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

14.2.1 Vergunningplicht

Het is 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. verzetten van grond van meer dan 100 m³ en op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

14.2.2 Uitzonderingen

Het in 14.2.1 opgenomen omgevingsvergunningvereiste geldt niet voor:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

14.2.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.2.1 of de elders in dit bestemmingsplan genoemde omgevingsvergunningen mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

14.2.4 Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.2.1 hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Zonebepaling bouwen langs A-watergang, wegen en windmolen, industrieterrein, alsmede milieubeschermingsgebieden

16.1.1 Algemene bepaling

Onverminderd het in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen geen bouwwerken worden opgericht in de navolgende zones:

a A-watergang

5 m aan weerszijden van aangeduide A-watergangen.

b Wegen

Ten aanzien van de in Verkeer onderscheiden en als zodanig aangeduide categorieën van wegen gelden de volgende zones:

1. 40 m aan weerszijden van de as van een ontsluitingsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 2';
2. 25 m aan weerszijden van de as van gebiedstoegangsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 3';
3. 15 m aan weerszijden van de as van een onverharde weg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 4'.

c Vrijwaringszone - molenbiotoop

Binnen 100 m rond de molen, die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 100 tot 400 m rond de molen bedraagt de hoogte maximaal 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

16.1.2 Uitzonderingsbepaling

De onder 16.1.1 onder b weergegeven zones zijn niet van toepassing op bestaande gebouwen die daarvan afwijken, mits bij herbouw of uitbreiding van het betreffende gebouw de bestaande afstand tot de as van de weg gelijk blijft, waarbij voor de onderscheiden wegen een uiterst minimum geldt van:

- a. 30 m aan weerszijden van de as van een ontsluitingsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 2';
- b. 15 m aan weerszijden van de as van een gebiedsontsluitingsweg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 3';
- c. 10 m aan weerszijden van de as van een onverharde weg, aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - 4'.

16.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 16.1.1 onder a, ten behoeve van de uitbreiding of nieuwbouw van de binnen deze zone gelegen bouwwerken indien het waterstaatsbelang niet wordt geschaad en na het inwinnen van advies bij de beheerder van de watergang;
- b. 16.1.1 onder b na het inwinnen van advies bij de bevoegde beheerders;
- c. 16.1.1 onder c, indien gebleken is dat het oprichten van bouwwerken uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is en er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding van de molenbiotoop.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het in gebruik geven, nemen en hebben van een recreatiewoning, groepsaccommodatie, stacaravan, chalet, trekkershut of een mobiel kampeervoertuig voor permanente bewoning.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Luchtvaartverkeerzone - laagvlieggebied

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - laagvlieggebied' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 m boven maaiveld toegestaan.

18.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat de gronden mede zijn bestemd voor bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.

18.3 Veiligheidszone - lpg

18.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

18.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

18.4 Veiligheidszone - propaan

18.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

18.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

18.5 Reconstructiewetzone en wetgevingzone

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied ontwikkelingslocaties';
- c. 'wetgevingzone - 2 wooneenheden';
- d. 'wetgevingzone - 3 wooneenheden'
- e. 'wetgevingzone - aanlegvergunning ehs verbindingszone';
- f. 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief ontwikkelingsgebied';
- g. 'wetgevingzone - ontheffingsgebied recreatief restrictief gebied';

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Algemene wijziging vermindering aantal woningen 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' dan wel 'wetgevingzone - 3 wooneenheden'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het voorgeschreven aantal woningen gesitueerd binnen één hoofdgebouw zodanig te verminderen, dat niet meer dan 2 dan wel 1 woning ter plaatse is toegestaan. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de percelen met de aanduiding 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' dan wel 'wetgevingzone - 3 wooneenheden';
- b. de wijziging is het gevolg van het verzoek van belanghebbende tot samenvoeging van de 2 dan wel 3 woningen binnen één hoofdgebouw tot één woning, dan wel tot samenvoeging van 3 woningen binnen één hoofdgebouw tot 2 woningen;
- c. de wijziging richt zich op het schrappen van de aanduiding 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' dan wel 'wetgevingzone - 3 wooneenheden' op de locatie waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, dan wel op het aangeven van de aanduiding 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' ter plaatse van de te schappen aanduiding 'wetgevingzone - 3 wooneenheden'.
- d. de wijziging beoogt het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijke situatie, waardoor bijgedragen kan worden aan een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

19.2 Algemene wijziging toevoegen 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' dan wel 'wetgevingzone - 3 wooneenheden'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde meerdere woningen binnen een hoofdgebouw toe te kunnen staan. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend bedoeld voor die situaties, waarbij er sprake is van een kennelijk op 1 januari 2010 aanwezige legale situatie, waarbij binnen een hoofdgebouw twee dan wel drie wooneenheden zijn gevestigd en dit aantal wooneenheden niet in het onderhavige bestemmingsplan zijn gereguleerd. De wijziging heeft als doel, de legale situatie op een adequate wijze te reguleren in het bestemmingsplan;
- b. de wijziging richt zich op het toevoegen van de aanduiding 'wetgevingzone - 2 wooneenheden' dan wel 'wetgevingzone - 3 wooneenheden' op de locatie waarop het wijzigingsplan betrekking heeft;
- c. de wijziging beoogt het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijke situatie, waardoor bijgedragen kan worden aan een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

20.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

20.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van 20.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 20.1.1 met maximaal 10%.

20.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 20.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

20.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 20.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

20.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 20.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

20.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Correctieve herziening 1 Buitengebied Zelhem 2011.

Bijlage 1

Bijlage 1 Toegelaten functies

Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>				
	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebiedsgebonden
Functies				
1. Verblijfsrecreatie	Voor de regeling ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in artikel 6 van de regels			
* minicampings				Ja
* recreatieappartementen				Ja
* bed & breakfast				Ja
* groepsaccommodatie				Ja
* recreatiewoningen				Ja
Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebiedsgebonden
2. Dagrecreatie				
* catering1	N/H	N/H	N	Ja
* café1	N/H	N/H	N	
* restaurant1	N/H	N/H	N/H	Ja
* eethuis1	N/H	N/H	N/H	Ja
* ijssalon1	N/H	N/H	N/H	Ja
* terras/theetuin1	N/H	N/H	N/H	Ja
* theeschenkerij1	N/H	N/H	N/H	Ja
* bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	Ja
* paardenpension/stalling	N/H	N/H	N/H	Ja
* sauna	N/H	N/H	N/H	Nee
* verhuur van:				
- paarden		N	N	Ja
- fietsen	N	N	N	Ja
- kano's	N	N	N	Ja
- trapauto's	N	N	N	Ja
* groepspraktijk	N/H	N/H	N/H	Ja
4. Opslag				
* caravans / boten	N/H	N/H	N	Ja
* inboedel	N/H	N/H	N	Ja
* overige opslag	N/H	N/H	N	Ja
5. Overige functies				
<i>Landbouw verwante functies</i>				
Agrarische hulpbedrijven				
* loonbedrijven	N/H	N/H	-	Ja
* drainagebedrijven	N/H	N/H	-	Ja
* veehandelsbedrijven	N/H	N/H	-	Ja

toeleverende bedrijven				
* spermabank	N/H	N/H	N	Nee
* foeragehandel	N/H	N/H	N	Nee
* zaai en pootgoed	N/H	N/H	N	Ja
* opslag agrarische producten	N/H	N/H	N	Ja
* hoefsmederij	N/H	N/H	N	Ja
semi-agrarische bedrijven				
* hoveniersbedrijven	N/H	N/H	N/H	Ja
* boomverzorgingsbedrijven	N/H	N/H	N/H	Ja
* natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	Ja
* bosbouwbedrijven	N/H	N/H	N/H	Ja
* tuincentrum	N/H	N/H	-	Nee
* vis- escargot- wormkwekerij	N/H	N/H	N/H	Ja
manege	N/H	N/H	N/H	Ja
Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>				
	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebiedsgebonden
huifkarcentrum	N/H	N/H	N/H	Ja
<i>Aan huis-gebonden beroepen</i>				
dierenarts	N/H	N/H	N/H	Ja
atelier	N/H	N/H	N/H	Ja
overige aan-huis-gebonden-beroepen	N/H	N/H	N/H	Ja
<i>Medisch (verwante) dienstverlening</i>				
dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	Nee
<i>Overige dienstverlening</i>				
cursuscentrum	N/H	N/H	N/H	Nee
crèche / peuterspeelzaal	N/H	N/H	N/H	Nee
museum / tentoonstellingsruimte	N/H	N/H	N/H	Ja
dierenasiel / pension	N/H	N/H	N/H	Nee
kappersbedrijf	N/H	N/H	N/H	Nee
computerservicebedrijf	N/H	N/H	N/H	Nee
adviesbureau	N/H	N/H	N/H	Ja
geluids- en/of TV-studio	N/H	N/H	N/H	Nee
post- en koeriersdiensten	N/H	N/H	N/H	Nee
telecommunicatie	N/H	N/H	-	Nee
antiekhandel	N/H	N/H	N/H	Nee
kunsthandel	N/H	N/H	N/H	Nee

<i>Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven</i>				
- slagerij	N	N	N	Ja
- vleesverwerking	N	N	N	Ja
- zuivelverwerking	N	N	N	Ja
- plantaardige produktverwerking	N	N	N	Ja
- imkerij	N/H	N/H	N/H	Ja
Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>				
	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschaps- waarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebieds- gebonden
- palingrokerij	N/H	N/H	N/H	Ja
- wijnmakerij	N/H	N/H	-	Ja
- ijsmakerij	N/H	N/H	N/H	Ja
- bierbrouwerij	N/H	N/H	N/H	Nee
- riet- en vlechtwerk	N/H	N/H	N/H	Nee
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>				
bouwbedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- schildersbedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- glas in lood zetterijen	N/H	N/H	N	Nee
- installatiebedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- electrotechnisch installatiebedrijf	N/H	N/H	N	Nee
- dakdekkersbedrijf	N/H	N/H	N	Nee
- rietdekkersbedrijf	N/H	N/H	N	Ja
houtbewerkingsbedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- houtzagerij en -schaverij	N/H	N/H	N	Ja
- speeltoestellenfabricage	N/H	N/H	N	Nee
lasinrichtingen / bankwerkerijen	N/H	N/H	N	Nee
vervaardigen medische instrumenten / precisie- instrumenten en orthopedische artikelen	N/H	N/H	N	Nee
meubelmakerij / restauratie	N/H	N/H	N	Nee
meubelstofferderijen	N/H	N/H	N	Nee
vervaardigen en reparatie sieraden	N/H	N/H	N	Nee
vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	N/H	N/H	N	Nee
spel- en speelgoedfabricage	N/H	N/H	N	Nee
textiel				
- spinnen en weven van textiel	N/H	N/H	N/H	Nee

Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>				
	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschaps-waarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebieds-gebonden
- vervaardigen van textielwaren	N/H	N/H	N/H	Nee
- kledingvervaardiging	N/H	N/H	N/H	Nee
reparatiebedrijven gebruiksgoederen	N/H	N/H	N/H	Nee
pottenbakkerij	N/H	N/H	N/H	Nee
natuursteenbewerking beeldhouwerij	N/H	N/H	N/H	Nee
zeefdrukkerij	N/H	N/H	N/H	Nee
grafische bedrijven	N/H	N/H	N/H	Nee
verkoop eigen agrarische producten	N	N/H	N/H	Ja

Bijlage 2

Bijlage 2 Monumenten Inventarisatie Project

Aaltenseweg 15	Halle
Aaltenseweg 17	Halle
Bielemansdijk 17	Halle
Dwarsdijk 4	Halle
Halle-Heideweg 1	Halle
Halle-Heideweg 37	Halle
Halle-Heideweg 22	Halle
Halle-Heideweg 24	Halle
Heisterboomsdijk 9	Halle
Hobelmansdijk 11	Halle
Oude Maatje 4	Halle
Marssestraat 8	Halle
Meuhoek 1	Halle
Meuhoek 4	Halle
Meuhoek 8	Halle
Meuweg 5	Halle
Molenweg 6	Halle
Halle-Nijmanweg 1	Halle
Pluimersdijk 18	Halle
Spiekermanweg 1	Halle
Varsseveldseweg 1	Halle
Veengoot 1	Halle
Vosweg 1	Halle
Zanddijk 2	Halle
Zieuwentweg 2	Halle
Akkermansstraat 1	Velswijk
Akkermansstraat 12	Velswijk
Banninkstraat 2	Velswijk
Banninkstraat 3	Velswijk
Banninkstraat 11	Velswijk
Banninkstraat 7-7a	Velswijk
Eckhorsterstraat 14	Velswijk
Eckhorsterstraat 16	Velswijk
Enkweg 5	Velswijk
Hoegenstraat 3	Velswijk
Hummeloseweg 76	Velswijk
Hummeloseweg 57	Velswijk
Hummeloseweg 59	Velswijk
Hummeloseweg 63	Velswijk
Hummeloseweg 67	Velswijk
Hummeloseweg 78	Velswijk
Jaaltinkweg 2	Velswijk
Jaaltinkweg 4	Velswijk
Keijenborgseweg 4	Velswijk
Keijenborgseweg 8	Velswijk
Keijenborgseweg 12	Velswijk
Keijenborgseweg 29	Velswijk
Keijenborgseweg 31	Velswijk
Oude Kruisbergseweg 10	Velswijk
Neuzendijk 5	Velswijk
Neuzendijk 6	Velswijk
Schooltinkweg 11	Velswijk
Velswijkweg 1	Velswijk
Velswijkweg 5	Velswijk

Velswijkweg 3	Velswijk
Velswijkweg 2	Velswijk
Velswijkweg 4-4a	Velswijk
Wisselinkweg 6	Velswijk
Wittebrinkweg 3	Velswijk
Berkendijk 1	Zelhem
Boeninksteeg 5	Zelhem
Boeninksteeg 7	Zelhem
Boeyinkweg 3	Zelhem
Brunsveldweg 2	Zelhem
Doetinchemseweg 73	Zelhem
Doetinchemseweg 79	Zelhem
Doetinchemseweg 88	Zelhem
Eeltinkweg 2	Zelhem
Eeltinkweg 8	Zelhem
Enkweg 1	Zelhem
Enkweg 8	Zelhem
Everhardinkweg 1	Zelhem
Halseweg 7	Zelhem
Halseweg 8	Zelhem
Halseweg 35	Zelhem
Halseweg 36	Zelhem
Heidenhoekweg 11	Zelhem
Haitinkweg 4	Zelhem
Haitinkweg 6	Zelhem
Haitinkweg 5	Zelhem
Haitinkweg 13	Zelhem
Heijinkweg 2	Zelhem
Heijinkweg 13	Zelhem
Hobelmansdijk 1	Zelhem
Kruisbergseweg 25	Zelhem
Lageweg 3	Zelhem
Meeneweg 14	Zelhem
Meeneweg 16	Zelhem
Nieuwsteeg 3	Zelhem
Nijmansedijk 8	Zelhem
Pluimersdijk 10	Zelhem
Pluimersdijk 15	Zelhem
Priesterinkdijk 4	Zelhem
Roessinkweg 4	Zelhem
Roessinkweg 5	Zelhem
Roessinkweg 7	Zelhem
Oude Ruurloseweg 1	Zelhem
Ruurloseweg 23-23a	Zelhem
Schovenweg 4	Zelhem
Smidsstraat 30	Zelhem
Stadsedijk 9	Zelhem
Stadsedijk 12	Zelhem
Terborgseweg 15	Zelhem
Varsselsestraat 1	Zelhem
Varsselsestraat 2	Zelhem
Varsselsestraat 3	Zelhem
Vrogteweg 3	Zelhem
Vrogteweg 5	Zelhem
Wiekenweg 3	Zelhem
Wolfersveenweg 1	Zelhem

Wolfersveenweg 3	Zelhem
Wolfersveenweg 6	Zelhem
Wolfersveenweg 2 en 7a	Zelhem

Bijlage 3

Bijlage 3 Rijksmonumenten

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>
Doetinchemseweg 88	Zelhem
Eeltinkweg 2	Zelhem
Eeltinkweg 8	Zelhem

Bijlage 4

Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Aaltenseweg 15 Halle	Boerderij
Akkermansstraat 1 Zelhem	Boerderij
Berkendijk 1 Zelhem	voormalige boswachterswoning
Enkweg 5 Zelhem	Boerderij
Garvelinkweg 6 Zelhem	voormalige zondagsschool
Haitinkweg 8 Zelhem	woning, schuren
Halle-Heideweg 39 Halle	Veenhuisje
Halle-Heideweg 1-1a Halle	Boerderij
Keijenborgseweg 4 Zelhem	voormalig tolhuis
Korenschoof 6 Zelhem	Woning
Korenweg 10 Zelhem	Woning
Nieuwsteeg 3 Zelhem	Boerderij
Oude Ruurloseweg 1 Zelhem	voormalig jachthuis/boerderij
Petersdijk 2 Zelhem	Woning
Velswijkweg 5 Zelhem	Boerderij