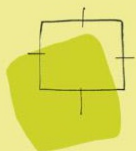


De Bokkerij



**Gemeente Epe**

ONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**De Bokkerij**

## Inhoudsopgave Regels

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Bedrijf - Agrarisch dienstverlenend bedrijf	21
Artikel 5	Bos	22
Artikel 6	Groen	24
Artikel 7	Maatschappelijk	25
Artikel 8	Verkeer	27
Artikel 9	Water	28
Artikel 10	Wonen	29
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	32
Artikel 12	Waarde - Archeologie 4	33
Artikel 13	Waarde - Archeologie 5	36
Artikel 14	Waarde - Archeologie 6	39
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>42</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 16	Algemene bouwregels	43
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	48
Artikel 21	Algemene procedureregels	51
Artikel 22	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	52
Artikel 23	Overige regels	54
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 24	Overgangsrecht	55
Artikel 25	Slotregel	56

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan De Bokkerij met identificatienummer NL.IMRO.0232.BG049Bokkerij-OBP1 van de gemeente Epe;

#### 1.2 bestemmingsplan:

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

#### 1.3 aan-huis-verbonden beroep:

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

#### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden;

#### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij en een bosbouwbedrijf;

#### 1.7 agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en/of groene- en/of recreatieve functies in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur.

Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

#### 1.8 agrarisch hobbybedrijf:

het houden van vee en/of telen van gewassen, niet gericht op een reële inkomens vorming;

#### 1.9 agrarisch verwante bedrijvigheid:

bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn (loon)werkbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen;

#### **1.10 ambachtelijk beroep:**

een beroep waarin geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt of hersteld en geïnstalleerd, alsook het verkopen en/of leveren van goederen, als ondergeschikte activiteit, die verband houden met het ambacht;

#### **1.11 ammoniakemissie**

De uitstoot van ammoniak uit een veehouderij. De emissie wordt uitgedrukt in kg NH<sub>3</sub> per dierplaats per jaar;

#### **1.12 archeologische monumentenzorg:**

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

#### **1.13 archeologisch onderzoek:**

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

#### **1.14 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

#### **1.15 bebouwing:**

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

#### **1.16 bed and breakfast:**

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.17 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm van) één persoon, wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

#### **1.18 bestaand:**

- met betrekking tot bebouwing:

Legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning;

- met betrekking tot gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning;

#### **1.19 bestaande situatie (ammoniak):**

- a. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van een vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 19d van de wet is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 8 van de Regeling

- programmatische aanpak stikstof, of
- b. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: een aan het bedrijf ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, danwel een melding op grond van het activiteitenbesluit;

**1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 bijgebouw:**

al dan niet aangebouwd gebouw of een gedeelte van een gebouw dat ten dienste van het wonen wordt gebruikt en waarin niet wordt gewoond;

**1.23 boerderijkamer**

een of meerdere ruimtes in een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, die is/zijn ingericht voor recreatief nachtverblijf, inclusief daarbij behorende voorzieningen;

**1.24 bouwen:**

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

**1.25 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 bouwperceel:**

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

**1.27 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.28 bouwvlak:**

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

**1.29 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.30 bouwwerk voor recreatief verblijf:**

een bouwwerk dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te gebruiken voor toeristisch of recreatief gebruik; niet zijnde recreatiewoningen en kampeermiddelen.



### **1.31 cultuurhistorische waarde:**

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

### **1.32 dagrecreatie:**

recreatief gebruik van gronden dat tussen een half uur voor zonsopgang en een half uur na zonsondergang plaatsvindt en waaronder in elk geval niet wordt begrepen het gebruik als georganiseerd sport- dan wel evenemententerrein;

### **1.33 detailhandel:**

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

### **1.34 dienstverlenend beroep:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

### **1.35 extensief recreatief medegebruik:**

een vorm van recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes. Onder extensief recreatief medegebruik wordt in elk geval niet verstaan intensief recreatief medegebruik en gemotoriseerde sporten;

### **1.36 extensief agrarisch medegebruik:**

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

### **1.37 gastenverblijf:**

een aan de woonfunctie ondergeschikt tijdelijk verblijf voor gasten van de hoofdbewoner, welke gasten hier niet permanent mogen verblijven;

### **1.38 gebouw:**

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

### **1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken;

### **1.40 grondgebonden veehouderij:**

veehouderij die beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om 50% van de benodigde diervoeding zelf te kunnen produceren;

#### **1.41 grondgebruiksplan:**

plan waarin de ondernemer informatie biedt over de grondgebondenheid van de veehouderij;

#### **1.42 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

#### **1.43 hoofdverblijf:**

het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal verblijven;

#### **1.44 horeca:**

onder horeca wordt verstaan:

- horeca ten dienste van de bestemming en gericht op de eigen gasten, niet zijnde partycentra, nachtclubs, discotheken, zaalverhuur en in aard en omvang op de omgeving vergelijkbare horecagelegenheden;
- detailhandel ten dienst van de bestemming en gericht op de eigen gasten.

#### **1.45 intensief recreatief medegebruik:**

recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en dat een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking heeft, zoals paintball, boerengolf en een maïsdoolhof;

#### **1.46 kampeerauto:**

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en nachtverblijf;

#### **1.47 kampeermiddel:**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een toercaravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde; één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

#### **1.48 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

#### **1.49 kiosk:**

een gebouw met een beperkte oppervlakte ten dienste van de dagrecreatie, bestemd voor kleinschalige detailhandel in snacks, drinkwaren, strandartikelen en aanverwante producten;

#### **1.50 kleinschalig kampeerterrein:**

een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen - geen bouwwerken voor recreatief verblijf zijnde - dat gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober in gebruik is;

#### **1.51 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

### **1.52 manege:**

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen:

- het in pension houden van paarden en/of pony's, ondergeschikte horeca (kantine, foyer en dergelijke),
- verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

### **1.53 Natura 2000-gebied**

Een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Europese netwerk van natuurgebieden 'Natura 2000';

### **1.54 natuurlijke waarden:**

aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied;

### **1.55 niet-grondgebonden veehouderij:**

veehouderij die beschikt over onvoldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om 50% van de benodigde diervoeding zelf te kunnen produceren;

### **1.56 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

### **1.57 ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

### **1.58 ondergeschikte horeca(-activiteiten):**

horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

### **1.59 ondergeschikte nevenactiviteit**

de nevenactiviteit is qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

### **1.60 onderkomens:**

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

### **1.61 opgraving:**

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

#### **1.62 paardenbak:**

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

#### **1.63 paardenhouderij:**

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

#### **1.64 peil:**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein;

#### **1.65 permanente bewoning:**

bewoning van een recreatieverblijf als hoofdverblijf;

#### **1.66 plattelandswoning:**

een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, zoals bedoeld in artikel 1.1a lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een persoon en diens huishouden, die geen binding hebben met de desbetreffende landbouwinrichting, wordt of mag worden bewoond;

#### **1.67 recreatiewoning:**

een gebouw, dat dient als recreatieverblijf, niet voor permanente bewoning is bestemd, en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.68 reeel agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor één (gedeeltelijke) arbeidskracht die in duurzaam (neven)beroep aan het bedrijf verbonden is;

#### **1.69 relatie:**

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken, bestemmingsvlakken één vlak vormen;

#### **1.70 schuilgelegenheid**

een bouwwerk, zonder fundering, dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee;

**1.71 seksinrichting:**

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

**1.72 sier- en boomkwekerijbedrijf:**

een (tuinbouw-)bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van houtige en niethoutige siergewassen, zoals bomen, heesters en vaste planten, onder meer bestemd voor tuinen en parken, of gericht op het voortbrengen van vruchtbomen, een en ander in de vorm van volle grondsteelt dan wel containerteelt;

**1.73 stapmolen:**

cirkelvormig afgezette ruimte/bouwwerk waar paarden zonder toezicht beweging in krijgen;

**1.74 teeltondersteunendekassen:**

kassen welke zijn toegelaten bij bedrijven in de (klein-)fruitteelt, de boomteelt, de bollenteelt en de zaadveredeling, mits deze kassen de bedrijfsvoering aantoonbaar ondersteunen;

**1.75 tunnelkas:**

een verplaatsbare kas welke overwegend niet uit glas bestaat en slechts voor een beperkte periode van het jaar wordt gebruikt voor het kweken van gewassen;

**1.76 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht die in duurzaam hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;

**1.77 waterkwaliteit:**

de chemische kwaliteit zowel als de ecologische kwaliteit van de oppervlaktewateren en het grondwater;

**1.78 voorgevel:**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.79 woning:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden, en waarbij alle woonruimtes aan elkaar grenzen;

**1.80 woonwagen:**

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

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    breedte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;

### **2.2    de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.3    de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, tenzij anders is aangegeven in de regels;

### **2.4    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;

### **2.5    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.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. per bouwvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf is toegestaan;
  2. een grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij';
  3. een niet-grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij niet meer mag bedragen dan 1 ha van het bouwvlak, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt;
  4. in afwijking van sub 3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groot' het gehele bouwvlak bebouwd mag worden voor de niet-grondgebonden veehouderij;
- b. paardenhouderij;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand erf' de uitoefening van het agrarisch hobbybedrijf;
- d. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen';
- e. praktijk- of studioruimte in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- f. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduidingen zoals zijn opgenomen in artikel 18;
- g. nevenactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming Agrarisch zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' toegestaan, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte gebruikt ten behoeve van deze nevenactiviteit ten hoogste bedraagt de in de bijlage genoemde oppervlakte;
  2. aanvullend zijn uitsluitend de navolgende nevenactiviteiten toegestaan:
    - nevenactiviteiten in de zin van natuur- en landschapsbeheer, natuureducatie en agrarisch verwante bedrijvigheid tot een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
    - caravanstalling tot een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
- h. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop van af de boerderij, rondleidingen etc., met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van deze activiteit niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. de voorzieningen uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- i. de waterhuishouding, waaronder sloten, sprengen, beken en andere watergangen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;

- k. de functies als bedoeld in 9.1 voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming Water;
- l. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

- m. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. erven en tuinen behorende bij bedrijfswoningen tot maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak.

### 3.2 *Bouwregels*

#### 3.2.1 **Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken**

Op de gronden binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. dit slechts toegestaan is voor zover het bebouwing betreft ten behoeve van het reële agrarische bedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf';
- b. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt dat:
  - 1. de goothoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
  - 2. de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
  - 3. de dakhelling niet minder dan 18° mag bedragen;
  - 4. de te bebouwen oppervlakte van teeltondersteunende kassen niet meer dan 500 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- c. in aanvulling van het bepaalde onder b geldt voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf' dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, met dien verstande dat deze oppervlakte vergroot mag worden met ten hoogste 15% dan wel tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- d. voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat:
  - 1. de inhoud niet meer dan 850 m<sup>3</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
  - 3. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  - 4. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
  - 1. de bouwhoogte van (kunst-)mest- en/of voedersilo's niet meer dan 15 m mag;
  - 2. de bouwhoogte van sleufsilo's niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 3. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij de bedrijfswoning niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 4. de bouwhoogte van speeltoestellen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' mag niet meer bedragen dan 5 m;
  - 5. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.



### 3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de kuilvoerplaten en sleufsilos uitsluitend binnen een zone van 50 m rondom het bouwvlak mogen worden gebouwd en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- b. tunnelkassen, met dien verstande dat:
  1. tunnelkassen uitsluitend mogen worden opgericht in een directe ruimtelijke relatie met het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding:
    - 'overige zone - kampenontginningen';
    - 'overige zone - dekzandruigten en oude bouwlanden';
  2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

### 3.3 Nadere eisen

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

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

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het bouwvlak;
  2. het bouwvlak met ten hoogste 25 m mag worden overschreden;
  3. vergroting van het bouwvlak ten behoeve van het houden van een of meer runderen van niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijven niet is toegestaan;
  4. indien het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij, welke is gelegen op de gronden welke niet nader zijn aangeduid met de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', wordt vergroot, gelden de volgende aanvullende regels:
    - de uitbreiding dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
    - in aanvulling van het bepaalde onder de eerste bullet geldt voor een (melk)rundveehouderij dat er geen sprake is van omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij en aan de uitbreiding een grondgebruiksplan ten grondslag ligt;
  5. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden

- en/of nabij gelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
6. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid, is aangetoond;
  7. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  8. er geen sprake is van een verslechtering van de verkeersveiligheid.
- b. lid 3.2 sublid 3.2.1 sub b.3 en toestaan dat de dakhelling over een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> wordt verminderd tot 0°;
  - c. lid 3.2 sublid 3.2.1 sub b.4 ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende kassen tot een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
  - d. lid 3.2 ten behoeve van het toestaan van een mestvergistingsinstallatie voor het vergisten van bedrijfseigen mest, het scheiden van mest en het raffineren van mest, met die verstande dat:
    1. de vergistingsinstallatie enkel is toegestaan binnen het bouwvlak;
    2. de noodzaak vanuit het oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
    3. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
    4. nabijgelegen agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
    5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
    6. de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf is gewaarborgd;
  - e. lid 3.2 sublid 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden ten behoeve van dieren buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van de bij de schuilgelegenheid behorende en daaraan grenzende agrarische gronden ten minste 5 ha. bedraagt;
    2. de oppervlakte per schuilgelegenheid niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
    3. het aantal schuilgelegenheden per bedrijf, instelling of woning niet meer bedraagt dan 1 en per agrarisch bedrijf niet meer dan 2;
    4. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;
    5. de afstand tussen het bouwvlak en de schuilgelegenheid niet minder dan 50 m bedraagt;
    6. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
    7. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet is voorzien van een wand.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorgaande afwijkingen bij een omgevingsvergunning dient mede betrokken te worden:

- de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijk waarden die artikel 18 beoogt te beschermen worden geschaad. Indien de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

### 3.5 *Specifieke gebruiksregels*

#### 3.5.1 **Strijdig gebruik**

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
  1. staan- of ligplaats voor onderkomens;

2. stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
  3. doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
  4. het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het stallen van vee is niet toegestaan, tenzij dit een bestaand gebruik betreft;
- b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep;
  2. de uitstraling als bedrijfswoning of voormalige agrarische bedrijfswoning in tact blijft;
  3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
  4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer;
  5. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  6. geen detailhandel is toegestaan.

### **3.5.2 Strijdig gebruik stikstof**

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

- a. het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak voor het houden van vee, indien dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie ten opzichte van de bestaande situatie;
- b. het bepaalde in sub a geldt niet voor het gebruik, waarbij het aantal stuks vee op gronden en in bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak toeneemt en deze toename van de veestapel, afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een zodanige toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden dat deze, vergunningplichtig is volgens het Programma Aanpak Stikstof als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 of de rechtsopvolger daarvan.

### **3.5.3 Strijdig gebruik grondgebondenheid**

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken, die niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', waarbij de productie voor minder dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken.

### **3.5.4 Strijdig gebruik veebezetting**

Voor de bedrijven die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' wordt onder gebruik in strijd met deze bestemming in elk geval gerekend:

- a. een gemengde veebezetting met varkens en pluimvee, en
- b. het uitbreiden met een andere categorie dieren (overeenkomstig de hoofdcategorieën uit de Regeling ammoniak en veehouderij) dan de categorie zoals onderstaand aangegeven en met uitzondering van melkrundvee:

Gatherweg 16	varkens
Gatherweg 28	pluimvee
Geerstraat 27	vleeskalveren
Weteringdijk 113	pluimvee
Weteringdijk 117	vleeskalveren
Weteringdijk 119b	pluimvee

### 3.5.5 Voorwaardelijkeverplichting Weteringdijk 113

Binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een vierde vleeskuikenstal op het perceel Weteringdijk 113, Vaassen, dienen te gronden te zijn ingericht overeenkomst het beplantingsplan dat is vastgelegd in het projectbesluit Weteringdijk 113 te Vaassen, NLIMRO.0232.BG052Weteringdk113-OV01, zoals vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 mei 2016, en dat als Bijlage 3 bij deze regels is opgenomen.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van intensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat:
  1. er geen sprake is van onevenredige toename van verkeersbewegingen;
  2. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
  3. nabijgelegen agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
  4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- b. lid 3.1 ten behoeve van de verkoop van niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de producten die op het bedrijf zelf tot stand komen en met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie ten hoogste mag 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. lid 3.1 ten behoeve van het gebruik als tuin en/of erf ten behoeve van een nabijgelegen woning, voor gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
  2. het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet wordt geschaad;
  3. de maximale oppervlakte die als erf en/of tuin in gebruik wordt genomen niet groter is dan 900 m<sup>2</sup>;
  4. hierop uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de woning mogen worden gebouwd;
- d. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten in de vorm van boerderijkamers, met dien verstande dat:
  1. de boerderijkamers en bijbehorende voorzieningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande gebouwen, met een totale oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  2. het aantal slaapplekken niet meer mag bedragen dan 15;

3. vrijstaande huisjes niet zijn toegestaan;
  4. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en de totale oppervlakte aan boerderijkamers niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  5. ten hoogste 300 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen en/of een gemeenschappelijke ruimte;
  6. de boerderijkamers geen belemmering mogen vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- e. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
1. sanitairgebouwen ten behoeve van kleinschalig kamperen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
  2. een kleinschalige kampeerterreinen ook buiten het bouwvlak is toegestaan, mits:
    - het geen bouwwerken voor recreatief verblijf betreft;
    - de afstand tot het bouwvlak ten hoogste 25 m bedraagt;
    - aangetoond is dat hiervoor binnen het bouwvlak, behorende tot het desbetreffende agrarisch bedrijf, onvoldoende ruimte aanwezig is dan wel;
    - situering buiten het bouwvlak, behorende tot het desbetreffende agrarisch bedrijf, uit landschappelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt de voorkeur verdient;
  3. het kleinschalige kampeerterrein geen belemmering mag vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
  4. het kleinschalige kampeerterrein zorgvuldig landschappelijke dient te worden ingepast door middel van dichte hagen, houtsingels of houtwallen;
- f. lid 3.1 ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot.
- g. lid 3.1 ten behoeve van het bebossen met snelgroeiend bos, met dien verstande dat de ruimtelijke karakteristiek niet onevenredig mag worden geschaad;
- h. lid 3.5.1 ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen voor de opslag van kampeermiddelen;
- i. lid 3.5.4, onder b, ten behoeve van de omschakeling naar een andere diersoort dan aangegeven, mits dit niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in omliggende woningen.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorgaande afwijkingen bij een omgevingsvergunning dient mede betrokken te worden:

- de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad;
- de mate waarin voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- de mate waarin de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijk waarden die artikel 18 beoogt te beschermen worden geschaad. Indien de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

### *3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het bepaalde in artikel 22 is van toepassing.

### 3.8 *Wijzigingsbevoegdheid*

#### **3.8.1 Plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf zoals is bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- b. het aantal (bedrijfs)woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
  1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  2. het landschaps- en bebouwingsbeeld.

#### **3.8.2 Omschakeling naar een grondgebonden veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een niet-grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' naar een grondgebonden veehouderij, met dien verstande dat:

- a. de veehouderij beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om 50% van de benodigde diervoering zelf te kunnen produceren;
- b. er geen sprake is van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.5.2;
- c. omschakeling ruimtelijk aanvaardbaar is en voorziet in een goede landschappelijke inpassing;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch dienstverlenendbedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Agrarisch dienstverlenend bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stalling van werktuigen en apparatuur ten behoeve van een agrarisch dienstverlenend bedrijf;

met daarbij behorende:

- b. terreinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor Bedrijf - Agrarisch dienstverlenend bedrijf bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. voor het bouwen van gebouwen geldt dat:
  1. indien een bouwvlak is opgenomen, de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de oppervlakte van de bedrijfswoning, ten dienste van het agrarisch dienstverlenende bedrijf niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' is aangegeven;
  3. de goothoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
  5. de dakhelling niet minder dan 18° mag bedragen
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
  1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij de bedrijfswoning niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 m mag bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

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

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

## Artikel 5 Bos

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en ontwikkeling van bosbeplanting ten behoeve van de houtproductie;
- b. het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de hoogopgaande beplanting en het (micro-)reliëf;
- c. de waterhuishouding, uitsluitend voor de sloten, sprengen en beken en andere watergangen, zoals die bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan alsmede waterstaatkundige doeleinden;
- d. het behoud, beheer en/of herstel van de natuurlijke waarden van het bosecosysteem;
- e. kleine akkers, heidevelden, (wild)weiden, vennen en plassen, voor zover deze kleiner zijn dan 2 ha;
- f. extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- g. wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden, zoals die bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- h. parkeerplaatsen en parkeerterreinen;
- i. het plaatsen van kampeermiddelen op een natuurkampeerterrein dan wel door groepen uitgaande van een vereniging of andere organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve en/of wetenschappelijke aard;

met daarbij behorende voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op de voor Bos bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. het bouwen van gebouwen niet is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 1 m mag bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid;
- h. de brandveiligheid.



#### 5.4 *Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2 ten behoeve van jachthutten, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
  3. het nut en de noodzaak van de jachthut dient te zijn aangetoond;
- b. lid 5.2 ten behoeve van hoogzitters, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
  3. het nut en de noodzaak van de hoogzitters dient te zijn aangetoond;
- c. lid 5.2 ten behoeve van aanzetladders, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. lid 5.2 ten behoeve van het realiseren van wildrasters met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, met dien verstande dat de nut en de noodzaak van de hogere wildrasters is aangetoond.

#### 5.5 *Specifieke gebruiksregels*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;
- b. sport-, wedstrijd-, speel-, parkeer- en/of kampeerterrein;
- c. het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-)vliegsport;
- d. doeleinden van handel- en/of bedrijf met uitzondering van het bosbouwbedrijf.

#### 5.6 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het bepaalde in artikel 22 is van toepassing.

## **Artikel 6 Groen**

### *6.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een groenwal;
- met daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen en beplantingen;
  - c. kaden en paden;
  - d. water en watergangen;
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### *6.2 Bouwregels*

Op de voor Groen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m mag bedragen.

## Artikel 7 Maatschappelijk

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele, educatieve, religieuze, sociale, medische en/of maatschappelijke doeleinden;

met daarbij behorende:

- b. terreinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen;
- e. ontsluitingswegen en -paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing teneinde visuele afscherming te bereiken;
- h. ondergeschikte horeca-activiteiten en detailhandel.

### 7.2 Bouwregels

Op de voor Maatschappelijk bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. voor het bouwen van gebouwen geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte, per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)';
  2. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
  3. de dakhelling niet minder dan 18° mag bedragen;
- b. een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
  1. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

### 7.3 Nadere eisen

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

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

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.



## **Artikel 8 Verkeer**

### *8.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. faunavoorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het aantal rijstroken mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

### *8.2 Bouwregels*

Op de voor Verkeer bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

## Artikel 9 Water

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanalen, vaarten, plassen, beken, watergangen en oeverstroken;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van wateren die primair afhankelijk zijn van:
  1. de waterkwaliteit ter plaatse;
  2. de watervoerendheid en doorstroming;
  3. de morfologie van de oevers van waterlopen en beken;
- c. het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden;
- d. de waterhuishouding;
- e. de waterberging;

met daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen bruggen, taluds, oeverbeschoeiingen, onderhoudspaden en aanlegplaatsen.

### 9.2 Bouwregels

Op de voor Water bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken op een wijze die:

- a. de waterkwaliteit ter plaatse aantast of negatief kan beïnvloeden;
- b. de morfologie van de oevers van beken en waterlopen aantast of negatief kan beïnvloeden;
- c. de watervoerendheid en stroming aantast of negatief kan beïnvloeden;
- d. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden aantast of negatief kan beïnvloeden;
- e. de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen aantast of negatief kan beïnvloeden.

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

Het bepaalde in artikel 22 is van toepassing.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan;
- b. nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming Wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit', met dien verstande dat
  1. de nevenactiviteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing;
  2. de oppervlakte van de bestaande bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan is aangegeven in Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming Wonen;
- c. praktijk- of studioruimte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. een tennisbaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 650 m<sup>2</sup>.

### 10.2 Bouwregels

Op de voor Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

- a. het bouwen van woningen geldt dat:
  1. deze vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de woningen aaneen worden gebouwd;
  2. de inhoud niet meer dan 750 m<sup>3</sup> mag bedragen, dan wel:
    - de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt; of
    - indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'volume (m<sup>3</sup>)' dan mag de inhoud niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'volume (m<sup>3</sup>)';
  3. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen, dan wel de bestaande goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
  5. de breedte niet minder dan 5 m mag bedragen;
  6. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte per bijgebouw zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
  2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen;
  3. bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van de woning mogen worden

- gebouwd, dan wel voor de voorgevel van de woning indien de bestaande bijgebouwen voor de voorgevel zijn gebouwd;
4. de afstand van bijgebouwen tot de woning niet meer dan 30 m mag bedragen;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de oppervlakte van een niet-overdekt zwembad mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de bouwhoogte van bij een tennisbaan behorend hekwerk mag niet meer dan 4 m bedragen;
  5. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
  6. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
  7. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

### 10.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de brandveiligheid.

### 10.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2 sub b.1 voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte aan- en bijgebouwen ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m<sup>2</sup>, en de belangen van gebruikers danwel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- b. lid 10.2 sub b.1 ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> door één of meerdere bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
  2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte, voor zover die meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> plaatsvindt tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. lid 10.2 sub b.3 ten behoeve van het bouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning.



### 10.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:
  1. van vrijstaande bijgebouwen en gastenverblijven voor bewoning;
  2. van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
  3. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil en afvalstoffen, behoudens deze opslag geschiedt in het kader van het normale gebruik.
- b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  2. de uitstraling als woning in tact blijft;
  3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
  4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer;
  5. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  6. geen detailhandel is toegestaan.

### 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 10.1 sub a ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woning, met dien verstande dat:
  1. hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot;
  2. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
  3. per huishouden 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan, dan wel de bestaande oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt.

## **Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### *11.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de hoogspanningsleiding.

### *11.2 Bouwregels*

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het leidingbeheer, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m.

### *11.3 Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en ter zake vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie 4**

### *12.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### *12.2 Bouwregels*

#### **12.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### **12.2.2 Voorwaarden**

Indien uit het in sublid 12.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **12.2.3 Bouwverbod**

Indien uit het in sublid 12.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 12.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

#### 12.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheid en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### 12.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 12.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan.

#### 12.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 12.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in sublid 12.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien

aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *12.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

- a. Het is verboden voor de Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 20 cm gemeten vanaf het maaiveld;
- b. Aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige;
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

#### *12.5 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie 5**

### *13.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### *13.2 Bouwregels*

#### **13.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### **13.2.2 Voorwaarden**

Indien uit het in sublid 13.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **13.2.3 Bouwverbod**

Indien uit het in sublid 13.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 13.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

#### 13.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 1000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 1000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 1000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### 13.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 13.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan.

#### 13.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 13.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in sublid 13.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien

aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *13.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

- a. Het is verboden voor de Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper is dan 20 cm gemeten vanaf het maaiveld;
- b. Aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige;
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

#### *13.5 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 5 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 6**

### *14.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### *14.2 Bouwregels*

#### **14.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### **14.2.2 Voorwaarden**

Indien uit het in sublid 14.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **14.2.3 Bouwverbod**

Indien uit het in sublid 14.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 14.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

#### 14.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### 14.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 14.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan.

#### 14.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 14.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in sublid 14.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien

aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

- a. Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 20 cm gemeten vanaf het maaiveld;
- b. Aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige;
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

#### *14.5 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 6 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 15    Anti-dubbelregel**

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 Ondergronds bouwen*

Binnen het plangebied mag, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder gebouwen ondergronds worden gebouwd, onder de volgende voorwaarde:

- a. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

## **Artikel 17 Algemene gebruiksregels**

### *17.1 Bed and breakfast*

Bed and breakfast is toegestaan binnen (bedrijfs)woningen, mits:

- a. bed and breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- b. het aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 4.

### *17.2 Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een (bedrijfs)woning dan wel aan- en bijgebouwen als zelfstandige woning.

## Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

### 18.1 Cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

- a. Ter plaatse van de aanduidingen in de navolgende tabel zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden welke zijn opgenomen in de navolgende tabel:

Aanduiding	Landschaps en natuurwaarden
overige zone - dekzandruggen en oude bouwlanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besloten openheid</li> <li>- Laanbeplantingen</li> <li>- Bebouwingslinten met doorzichten</li> <li>- Oude wegen en paden</li> <li>- Bolle ligging</li> <li>- Grote open percelen met randbeplantingen</li> <li>- Steilranden</li> </ul>
overige zone - hooilanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grootschalige openheid</li> <li>- Natte omstandigheden</li> <li>- Incidentele bebouwing</li> <li>- Hoge natuurwaarde (bijzondere waterkwaliteit)</li> </ul>
overige zone - broeken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variërende grootte planmatige ontginningen (grid)</li> <li>- Nat en open karakter</li> <li>- Ontsluiting van de bebouwing via de ontginningsbases</li> </ul>
overige zone - kampenontginningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grillige perceelsbegrenzingsen</li> <li>- Reliëf</li> <li>- Kleinschalig en groen karakter</li> <li>- Landgoederen en buitenplaatsen</li> </ul>

- b. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - hooilanden' en 'overige zone - broeken' zijn boomkwekerijen niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande boomkwekerijen

## Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangewezen of daarvan te herleiden maten, dit evenwel met uitzondering van de op de verbeelding aangegeven oppervlaktes, de in de bijlagen Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming Agrarisch en Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming Wonen aangegeven oppervlaktes en de inhoudsmaten van bebouwing;
- c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor openbare diensten met dien verstande dat:
  1. de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation niet meer dan 15 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- d. voor de bouw van masten ten behoeve van het landelijke alarmeringsnet, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 20 m bedraagt en de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad. Bij de plaatsing van masten binnen een laagvliegroute worden de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen en/of de Nederlandse Luchtvaart Autoriteit gehoord;
- e. ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor evenementen, vertoningen, feesten en dergelijke, mits daarvoor ingevolge de plaatselijke verordening een vergunning, ontheffing of vrijstelling wordt verleend, dan wel een melding is gedaan;
- f. ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor een kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen, evenwel met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf;
- g. ten behoeve van het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak, met dien verstande dat:
  1. wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
    - de paardenbak dient te worden geplaatst op een perceel waar sprake is van een woonfunctie (al dan niet als bedrijfswoning dan wel als recreatiewoning), en wel achter de voorgevelrooilijn van de woning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel;
    - indien het voorgaande ruimtelijk gezien onmogelijk is, mag de paardenbak direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel worden geplaatst, dan wel achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs/recreatie) woning;
    - de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs/recreatie)woning van derden niet minder mag zijn dan 25 m;
  2. wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
    - per woning mag niet meer dan 1 paardenbak worden gerealiseerd;
    - de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 800 m<sup>2</sup> bedragen bij een aaneengesloten perceelsoppervlakte van meer dan 0,5 ha dan wel, bij een aaneengesloten perceelsoppervlakte van meer dan 1 ha, niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup>;



3. wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat:
  - een stapmolen uitsluitend mag worden gerealiseerd op een perceel met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 ha;
  - de buitendiameter niet meer dan 14 m mag bedragen, dan wel indien sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden, niet meer dan 20 m;
  - de spilhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
4. wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet meer dan 1,80 m mag bedragen;
5. wat betreft lichtmasten bij een paardenbak geldt dat:
  - de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
6. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
  - in aanvulling op het voorgaande, de natuurlijke waarden van de voorgenomen omgevingsvergunning voor gebieden waarvoor bovendien geldt dat boscompensatie aan de orde is;
  - de archeologische waarden, waarbij in elk geval geldt dat realisatie binnen gronden met de bestemmingen Waarde - Archeologie 4, Waarde - Archeologie 5 en Waarde - Archeologie 6 geldt dat omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische en/of cultuurhistorische waarde geen bezwaar bestaat en nadat een erkend archeoloog daaromtrent is gehoord

en uitsluitend indien:

- de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij in elk geval aandacht dient te worden besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder;
- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij aandacht wordt besteed aan kleurstelling (donker) en materiaalgebruik (zo mogelijk hout) van de omheining alsmede aan de beplantingssoorten (inheems);
- er sprake is van een goede drainage;
- er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het milieu.

## Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

### 20.1 *Verschuiven van een woning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke inpassing van een woning, het plan te wijzigen en een bestemmingsvlak Wonen te verschuiven, met dien verstande dat:

- a. de bestaande woning wordt gesloopt;
- b. de nieuwe woning op ten hoogste op 100 m afstand van de gesloopte woning wordt opgericht;
- c. de oppervlakte van het verschoven bestemmingsvlak ten hoogste bedraagt de oppervlakte van het bestaande bestemmingsvlak;
- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- e. met de wijziging een verbetering van de ruimtelijke inpassing van een woning wordt bereikt, wat moet blijken uit:
  1. het ontstaan van een betere woonsituatie en/of;
  2. het verhogen van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit en/of;
  3. het dienen van de verkeersveiligheid en/of;
  4. het dienen van het natuurbehoud.

### 20.2 *Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bedrijfswoning met de daarbij behorende tuinen erven en inritten binnen de:

- bestemming Agrarisch;

te wijzigen in de bestemming Wonen alsmede in de aangrenzende bestemming, mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
  1. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
  2. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijk waarden die artikel 18.1 beoogt te beschermen;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt de bestemming Wonen in acht genomen.

### 20.3 *Funcieverandering*

#### 20.3.1 **Funcities**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van:

1. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en/of met het buitengebied samenhangende dan wel daarop gerichte educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten, natuur- en landschapseducatie en natuur- en landschapsbeheer;
2. milieuvriendelijke ambachtelijke bedrijven, kunstnijverheidsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions/hondenkennels;

3. agrarisch verwante bedrijven zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen;
4. hoveniersbedrijven, maneges, dierenartsenpraktijken en dierenklinieken;
5. opslag van statische goederen zoals caravans en boten;
6. tot een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) waar mogelijk worden versterkt en in ieder geval niet worden aangetast;
- de infrastructuur niet verzaamd mag worden. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- de verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen;
- een (bedrijfs)woning alsmede monumentale en karakteristieke bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
- geen buitenopslag is toegestaan;
- kwetsbare functies zoals zorgfuncties, kinderopvang en opvang van geestelijk - of lichamelijk gehandicapten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij';
- voorafgaande aan het toestaan van kwetsbare functies zoals zorgfuncties, kinderopvang en opvang van geestelijk - of lichamelijk gehandicapten op een afstand van minder dan 250 m van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' dient het college van burgemeester en wethouders advies aan te vragen bij de GGD;
- de gebouwen die niet worden aangewend voor hergebruik, moeten worden gesloopt, waarbij de bedrijfswoning(en) en de monumentale en karakteristieke bebouwing buiten beschouwing worden gelaten;
- detailhandel niet is toegestaan, tenzij het betreft kleinschalige detailhandel in producten die op het bedrijf zelf tot stand komen;

### 20.3.2 Aanvullende voorwaarden

Naast het bepaalde in sublid 20.3.1 geldt ten aanzien van de activiteiten als bedoeld in:

- a. sublid 20.3.1 dat vervangende nieuwbouw is toegestaan tot een oppervlakte van niet meer dan 250 m<sup>2</sup>;

mits door middel van een inpassingsplan worden aangetoond:

1. een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;
2. de verbetering van landschappelijke en natuurlijke waarden en/of verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied en/of het herstel van cultuurhistorische elementen en/of het creëren van ruimte voor waterberging worden aangetoond;

- b. sublid 20.3.1 dat een afwijking van de genoemde oppervlaktematen van 1.000 m<sup>2</sup> van maximaal 20% kan worden toegestaan;

mits door middel van een inpassingsplan worden aangetoond:

1. een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;
2. de verbetering van landschappelijke en natuurlijke waarden en/of verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied en/of het herstel van cultuurhistorische elementen en/of het creëren van ruimte voor waterberging worden aangetoond.

#### 20.4 *Uitbreiden maximale oppervlakte van gebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen Maatschappelijk, te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van de aangegeven maximale oppervlakte van de gebouwen behorende bij bestaande bedrijven, met dien verstande dat:

- a. een uitbreiding van ten hoogste 20% is toegestaan, indien de bestaande oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. een uitbreiding van ten hoogste 10% tot een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> is toegestaan, indien de bestaande oppervlakte groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. een uitbreiding van ten hoogste 30% is toegestaan indien het betreft een functie in de recreatie dan wel zorg;
- d. in afwijking van en in aanvulling op het voorgaande geldt dat een verdere afwijking van de aangegeven maten is toegestaan van 20%.

#### 20.5 *Vergroten inhoud (bedrijfs)woning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning tot maximaal 1.200 m<sup>3</sup>, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan aan- en bijgebouwen en een landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

#### 20.6 *Aanvullende voorwaarden wijzigingsbevoegdheden*

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijzigingen welke zijn opgenomen in artikel 20 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden welke het plan beoogt te beschermen, door de gebruiksverandering worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden en/of nabijgelegen gronden worden geschaad;
- c. de uitvoerbaarheid - waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid - en het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

## Artikel 21 Algemene procedureregels

### 21.1 Nadere eisen

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

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de in lid 21.1 onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## Artikel 22 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

### 22.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

Bestemmingen en aanduidingen	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<i>Bestemmingen</i>									
Bos	+	+	+	+	-	-	-	-	-
Water	-	+	+	+	-	-	-	+	+
<i>Aanduidingen</i>									
overige zone - dekzandruggen en oude bouwlanden	+	X	+	+	+	+	+	+	+
overige zone - hooilanden	+	+	+	+	+	+	X	+	+
overige zone - broeken	+	+	+	+	+	-	X	+	+
overige zone - kampenontginningen	+	X	+	+	+	+	+	+	+

+ omgevingsvergunningplichtig (activiteit onder voorwaarden mogelijk)

- niet omgevingsvergunningplichtig (activiteit bij recht toegestaan)

X omgevingsvergunning niet mogelijk (activiteit onder geen enkele voorwaarde toegestaan)

- A. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- B. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- C. ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanbrengen van kaden en dijken;
- D. aanleggen en dempen van watergangen en andere waterpartijen en werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals diepen of draineren;
- E. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, het ingraven of indrijven van voorwerpen dieper dan 3 m;
- F. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- G. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- H. het vellen of rooien van houtsingels of houtwallen;
- I. het verrichten van exploratieboringen en seismologisch onderzoek;

## 22.2 *Beoordelingscriteria*

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.1 alleen indien:

- a. door de in lid 22.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. de landschaps- en natuurwaarden zoals opgenomen in artikel 18.1 Cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden niet blijvend onevenredig of niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden worden aangemerkt;
- d. de verkeersveiligheid niet wordt geschaad, voor zover het de aanleg van parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen betreft.

## 22.3 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd krachtens een op grond van artikel 25a Natuurbeschermingswet vastgesteld beheerplan.

## Artikel 23 Overige regels

### 23.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij een feitelijke gebruiksverandering, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of de in dit plan opgenomen afwijkingen en bij het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, zoals aangegeven in het gemeentelijk 'Parkeerbeleidsplan' (29 september 2009).
- b. De in sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,00 m bij 5 m (voor langsparkeren) en 2,50 m bij 5,00 m (voor haaksparkeren) en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
  2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.
- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid a te wijzigen door het vermelden van andere parkeernormen, indien het gemeentelijk 'Parkeerbeleidsplan' wordt gewijzigd of herzien.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 24 Overgangsrecht

#### 24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde in lid 24.1 onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 24.1 onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 24.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 24.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Het bepaalde in lid 24.2 onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 25 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Bokkerij'.

Plannaam	De Bokkerij
Plan-idn	NL.IMRO.0232.BG049Bokkerij-OBP1
Planstatus	ontwerp
Datum:	
Opdrachtgever	Gemeente Epe
Projectnummer	

