

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS2
Artikel 1 Begrippen2
Artikel 2 Wijze van meten 12

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 13
Artikel 3 Agrarisch 13
Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw 15
Artikel 5 Groen 18
Artikel 6 Wonen..... 19
Artikel 7 Waarde - Hoge archeologische verwachting 22

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS..... 24
Artikel 8 Antidubbeltelregel 24
Artikel 9 Algemene bouwregels 25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 27
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 29
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 32
Artikel 13 Algemene procedureregels 35
Artikel 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. 36
Artikel 15 Nadere eisen 39

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS..... 40
Artikel 16 Overgangsrecht 40
Artikel 17 Slotregel 41

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5 van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.820BUWKerkdijk5-VA01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten zonder personeel, zoals arts, notaris, advocaat en kunstenaar, niet zijnde een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan-huis-gebonden-bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk met personeel, niet zijnde een aan-huis-gebonden-beroep, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afwaartse beweging

de ontwikkeling waarbij binnen de gemeentegrenzen intensieve veehouderijbedrijven vanuit het extensiveringsgebied of niet-duurzame locaties in het verwevingsgebied verplaatsen naar duurzame locaties in het verwevingsgebied;

1.8 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 in stallen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een boomkwekerij, een houtteeltbedrijf, een sierteeltbedrijf, een gebruiksgesichte paardenhouderij, een inweidersbedrijf, een witlofkwekerij of een vis- of wormenkwekerij;

1.9 agrarisch beheer

het weiden van vee, het beheren van graslanden dan wel het telen van akkerbouwgewassen, niet in een volkstuin;

1.10 agrarisch hulpbedrijf

een niet-industrieel bedrijf, zoals een loonbedrijf, dat volledig of nagenoeg volledig is gericht op het verlenen van diensten en het leveren van producten aan agrarische bedrijven;

1.11 ander-bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.13 archeologische waarde

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van overblijfselen uit oude tijden of van belang is voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.14 bebouwing

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

1.15 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, in een kamer die ten hoogste mag beschikken over twee van de volgende woonvoorzieningen: douche/bad, wc, of keukenblok;

1.16 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen;

1.18 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is;

1.19 beeldentuin

een tuin bij de (bedrijfswoning) of (bedrijfs)bebouwing waar tentoonstellingen van beeldende kunst worden georganiseerd met de bedoeling deze werken te verkopen, al dan niet in combinatie met aan de activiteit gebonden ondergeschikte horeca;

1.20 beginsel van bebouwingsconcentratie

wijze van situering van bebouwing waardoor een compacte samenhangende ruimtelijke eenheid bestaat;

1.21 bestaande inhoud, hoogte, omvang (...), gebouw

inhoud, hoogte, omvang, gebouw, zoals die of dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk

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

1.25 bijwoning

het tijdelijk gebruik van wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het erf van de hoofd woning;

1.26 boerderijterras

een terras bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde producten worden verkocht voor consumptie ter plaatse;

1.27 boerderijwinkel

een winkel bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde agrarische producten worden verkocht;

1.28 boomkwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;

1.29 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;

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwblok

gronden gelegen binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zijn toegelaten;

1.32 bouwlaag

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd;

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

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

1.35 cultuurhistorische waarde

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

1.36 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk.

1.37 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting;

1.38 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie;

1.39 detailhandel

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

1.40 detailhandel in weggebonden artikelen

detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;

1.41 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.42 dienstverlening

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.43 discotheek

een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

1.44 extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik -zonder geluidsoverlast- dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en kanovaren;

1.45 fruitteeltbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit;

1.46 galerie

een ruimte in de (bedrijfs-)woning of (bedrijfs-)bebouwing voor de bedrijfsmatige tentoonstelling van beeldende kunstwerken met het doel deze werken te verkopen;

1.47 gebouw

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

1.48 gebruiksgerichte paardenhouderij

een bedrijf dat is gericht op het stallen, beleren en trainen van paarden, niet zijnde een manege;

1.49 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.50 gemeentelijk bedrijf

een bedrijf dat voorziet in de opslag, berging van goederen, materialen en voertuigen ten behoeve van het onderhoud en de beveiliging van openbare wegen, gebouwen en gronden;

1.51 groensingel

een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen, gelegen binnen de bestemming en grenzend aan de bestemmingsgrens;

1.52 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;

1.53 hippisch centrum

paardenhouderij die is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden (inclusief instructie en wedstrijden) in verenigingsverband, zonder stallingsruimte voor paarden en al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers;

1.54 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden;

1.55 hoofdgebouw

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

1.56 horecabedrijf

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;

1.57 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.58 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.59 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.60 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden (conform artikel 2 van de Land-bouwkwakeitewet) en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.61 infrastructurele voorzieningen

wegen en paden (inclusief kabels en leidingen), die niet zijn of behoren te zijn opgenomen in de gemeentelijke wegenlegger;

1.62 inweidersbedrijf

bedrijf voor het weiden van vee van derden;

1.63 kampeermiddel

een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;

1.64 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;

1.65 kiosk

horecabedrijf uitsluitend voor de verkoop, niet zijnde uitserveren, van etenswaren, versnaperingen, dranken en soortgelijke artikelen;

1.66 kleinschalig kamperen

kamperen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen waarvan het maximum in de regels bij de betreffende bestemming is opgenomen;

1.67 kwetsbare objecten

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.68 landbouwmechanisatiebedrijf

Een bedrijf gericht op het repareren en onderhouden van landbouwwerktuigen en machines, waaronder tractoren en maaimachines, als servicefunctie voor de agrarische bedrijven in de omliggende regio, met de daaraan ondergeschikte, incidentele verkoop van die producten en daarbij behorende onderdelen;

1.69 landschappelijke waarde

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

1.70 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-maatschappelijke, sociaal-medische, sociaal culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.71 manege

paardenhouderij die is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden (inclusief instructie) aan derden, in combinatie met stallingsruimte voor paarden van derden en al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het manegebedrijf;

1.72 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.73 natuurlijke waarde

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

1.74 nevenactiviteit

een activiteit die uitsluitend naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en uitsluitend door de bewoner en/of ondernemer van die hoofdfunctie uitgeoefend wordt en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie;

1.75 normaal onderhoud- 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;

1.76 onderkomens

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

1.77 ondergeschikte horeca

aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca die qua oppervlakte kleiner is dan de hoofdactiviteit;

1.78 openbare weg

een weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

1.79 paardenbak

een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.80 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.81 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.82 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.83 productiegebonden paardenhouderij

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het fokken en opfokken van paarden (vermeerderen), die geschikt zijn voor een bepaalde taak, alsmede hengstenhouderij en paardenmelkerij, KI-station;

1.84 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.85 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie door een persoon of huishouden dat het hoofdverblijf elders heeft;

1.86 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.87 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit besluit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.88 rustpunt

een rustpunt zoals bekend en aangemeld bij de stichting rustpunt;

1.89 seksinrichting

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

1.90 sportkantine

een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;

1.91 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.92 standplaats

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel;

1.93 statische opslag

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden;

1.94 streekeigen product

producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Heerde of in aangrenzende gemeenten;

1.95 teeltondersteunende kassen

teeltondersteunende voorzieningen, die de uiterlijke verschijningsvorm hebben van een kas;

1.96 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkappen;

1.97 trekkershut

een gebouw waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf, niet zijnde een recreatiewoning, dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.98 tweede woning

een recreatief verblijf dat men door eigendom of anderszins niet permanent voor zichzelf beschikbaar heeft náást het hoofdverblijf;

1.99 vakantiepark

complex van recreatiewoningen, -bungalows en- appartementen die voor recreatief nachtverblijf zijn bestemd;

1.100 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen;

1.101 verpleeginrichting met een recreatieve functie

een instelling die ruimte biedt aan het recreatief verblijven en verzorgen van langdurig zieken, die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.102 volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.103 voorgevel

De naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien;

- een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning; in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke bouwverordening;

1.104 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder;

1.105 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij het bestaande aantal huishoudens meer dan één bedraagt, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

1.106 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.107 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.108 activiteitscentrum

een centrum voor culturele, theater-, sport-, spel- en teambuildingactiviteiten, waarbij horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie ten dienste van de hoofdfunctie;

1.109 relatie

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

1.110 grondgebonden zonneveld

Een zelfstandige, grondgebonden opstelling van zonnecollectoren bedoeld voor opwekking van zonne-energie, waarbij de opgewekte energie (elektriciteit of warmte) hoofdzakelijk geleverd wordt aan een huishouden. Een zonneveld is op de grond geplaatst (en niet op een dak).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 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;

2.7 de oppervlakte van een bouwblok:

de bebouwde oppervlakte binnen een bouwvlak gemeten aan de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen aan de buitenzijde van het bouwblok, bouwwerken-geen gebouw zijnde, erfverhardingen en tuinen meegerekend; landschappelijke inpassing, kuilvoerplaten, mestbassins, teeltondersteunende voorzieningen en sleufsilos niet meegerekend;

2.8 afstand tot de molen:

de afstand gerekend vanaf het middelpunt van de molen.

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 bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. agrarisch beheer van gronden;
2. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
3. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
4. extensief recreatief medegebruik;
5. met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.
6. het behoud, bescherming, ontwikkeling en/of herstel van de voorkomende danwel aan het gebied eigen landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Andere bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
3. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 15 'Nadere eisen' is van toepassing.

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

Artikel 14 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden' is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 10 'Algemene gebruiksregels', wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwblok die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
2. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - a. op minder dan 50 m afstand van enige woning;
 - b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 3.5.1 onder 2, ten behoeve van het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die zijn gelegen op minder dan 50 m respectievelijk 30 m afstand van de in dat sublid bedoelde woningen, mits -bijvoorbeeld door de toegepaste techniek of afscherpende maatregelen- vooraf vaststaat dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan voor die woningen.

3.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen naar Verkeer - Categorie 3 en Verkeer Categorie 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Categorie 3' of 'Verkeer - Categorie 4', ten behoeve van ondergeschikte aanpassingen van de betreffende weg, zoals incidentele verbeteringen of passagemogelijkheden.

3.7.2 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van de glastuinbouw, met dien verstande dat:

1. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 2. de bestaande gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van zorgfuncties en ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (zoals boerderijwinkel, een boerderijterras, een ontvangstruimte voor rondleidingen, hobbycursussen in de creatieve sfeer of lezingen) tot een oppervlakte van niet meer dan 150 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan;
 4. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
 5. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
 6. extensief recreatief medegebruik;
 7. agrarisch beheer van gronden;
- met de daarbij behorende gebouwen, ander-bouwwerken, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, gelden de volgende bepalingen:

1. deze dienen te worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak, en deze dienen gebouwd te worden binnen het bouwblok met een oppervlakte van ten hoogste 1 hectare indien het bestaande bouwblok groter is dan 0,5 hectare, waarvan de grootste lengte niet meer bedraagt dan 150 m en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie, in de overige gevallen mag de oppervlakte van een bouwblok 0,5 hectare bedragen; herbouw dient binnen het bestaande bouwblok plaats te vinden;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen glasopstanden ook buiten het bouwblok worden gebouwd;
3. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 (Algemene bouwregels);

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. de goothoogte van gebouwen, mag niet meer bedragen dan 6 m;
2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m;
3. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
4. het gezamenlijke oppervlakte aan glasopstanden mag niet meer bedragen dan het in onderstaande tabel bij maximaal oppervlak vermelde oppervlak:

adres	maximaal oppervlak (m ²)
Kerkdijk 5	8388

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m²;
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

4.2.4 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen indien deze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
3. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Artikel 15 (Nadere eisen) is van toepassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 10 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als 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;
2. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
3. het gebruik van vrijstaande bijbehorend bouwwerk voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
4. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - a. op minder dan 50 m afstand van enige woning, gelegen buiten het plangebied;
 - b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen naar Agrarisch - Kwekerij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - indien tot opheffing van het glastuinbouwbedrijf is overgegaan - de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Kwekerij ten behoeve van een houtteelt-, sierteelt- en boomkwekerijbedrijf.

4.5.2 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 12 (Algemene wijzigingsregels).

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist.

4.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen;
2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. nutsvoorzieningen;
4. de aanleg, het behoud, de bescherming en/of het herstel van een groensingel met opgaand groen, ter afscherming van het naast en achterliggende agrarische bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – opgaand groen', waarbij het groen maximaal 5 meter hoog mag zijn;

met de daarbij behorende

5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
3. het bouwen van antennes, vlaggenmasten en lichtmasten overkappingen is niet toegestaan.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

1. het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, onderhoud en exploitatie;
2. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

5.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 5.3.1, kan uitsluitend worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen van de voorkomende houtopstanden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen in woonhuizen;
2. een aan-huis-gebonden beroep;
3. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
4. agrarische hobbybedrijven;
5. de opstelling van een grondgebonden zonneveld ten behoeve van duurzame energievoorziening voor de gebouwen binnen het bestemmingsvlak;
6. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van aanwezige landschapselementen.
7. bestaande legaal aanwezige inwoonsituaties;

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

6.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten dienste van de bestemming.

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9 Algemene bouwregels.

6.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

1. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd;
2. een woonhuis wordt vrijstaand gebouwd;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
4. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
5. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m² mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij het woonhuis worden betrokken;
6. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
7. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
8. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 6.2.1 gelden de volgende bepalingen:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m²;
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt;
4. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.4 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Artikel 15 Nadere eisen is van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken van de bouwregels voor niet-agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. artikel 6.2.2 sub 3 ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
2. artikel 6.2.3 sub 3 voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het met dien verstande dat het bepaalde in artikel 9.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen;
3. artikel 6.2.3 sub 2 de realisering van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bebouwing van een agrarisch hobbybedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 200 m², mits:
 - a. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond, en
 - b. het perceel eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
 - d. de onder b bedoelde aangrenzende gronden agrarisch worden beheerd of zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur'.
4. 6.2.3 onder 4 en een afwijkende dakhelling toestaan.

6.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 10 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden en opstellen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform ter plaatse van de bestemming 'Groen'.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 6.5.1 onder 1, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van Bijlage 2 Lijst aan huis gebonden bedrijven dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
 - b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
 - c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
 - d. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
 - e. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
 - f. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

6.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 7 Waarde - Hoge archeologische verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. in afwijking van het gestelde onder 1 hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder 1 te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
3. Indien het onder 1 genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
4. indien uit het onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d of uit het vervolgonderzoek bedoeld in 3 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 14 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

1. De dubbelbestemming Waarde - Hoge archeologische verwachting geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
2. De dubbelbestemming Waarde - Archeologische monumenten op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

Artikel 8 Antidubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bebouwingsgrenzen

9.1.1 Afstand tot wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemmingen 'Verkeer - Categorie 1', 'Verkeer - Categorie 3' en 'Verkeer - Categorie 4', de volgende afstanden uit de as van de wegen in acht te worden genomen, met dien verstande dat indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een kleinere afstand aanwezig is, deze gehandhaafd mag blijven:

Bestemming / type weg	Afstand uit de wegas (m)
Verkeer - Categorie 1	100
Verkeer - Categorie 3	30
Verkeer - Categorie 4	20
Overige wegen	15

9.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 9.1.1 indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

9.1.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.

9.2 Bestaande maten

In afwijking van het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken exclusief bijbehorende bouwwerken geldt dat bestaande maten en afmetingen gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw.

9.3 Landschappelijke waarden

Bouwwerken dienen gebouwd te worden met in achtneming van de per gebiedstype voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals hierna ter plaatse van de aanduiding is aangegeven:

aanduiding	landschaps- en natuurwaarden
'dekzandruggen en oude bouwlanden'	<ul style="list-style-type: none">- Kleinschalig halfopen landschap- Reliëf van bolle akkers / enken- Enken open houden, randen markeren met beplanting- Aanplant langs wegen en paden- Erfbeplanting, bosjes en houtwallen

9.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

1. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - b. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad;
2. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
 - a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning is vereist en deze is verleend.
 - b. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

10.2 Bed and Breakfast

10.2.1 Toegestaan gebruik

Een woning mag worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast met maximaal 2 slaapkamers en 5 slaapplekken.

10.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 10.2.1 ten behoeve van bed & breakfast in een aan de woning gebouwde bijbehorend bouwwerk.

10.3 Paardenbakken

10.3.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

1. bij iedere woning en bedrijfswoning is één paardenbak toegestaan, mits rond de woning minimaal 5000 m² agrarische grond aantoonbaar duurzaam in gebruik is; het aantal paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
2. de afstand van de rand van de paardenbak tot de woning, danwel de rechtmatige bebouwing dat buiten het bouwblok is gebouwd, mag niet meer dan 40 m bedragen;
3. de afstand van de rand van de paardenbak tot een woning van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
4. de paardenbak moet achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning worden gesitueerd;
5. de inwendige maatvoering van een paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m; de maatvoering voor paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
7. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer dan 1,70 m bedragen;
8. de paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden;
9. een paardenbak is niet toegestaan in Natura 2000-gebieden, EHSgebieden (Ecologische Hoofdstructuur) en een omliggende zone van 100 m, tenzij de paardenbak is gelegen binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met het beginsel van bebouwingsconcentratie.

10.3.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. sublid 10.3.1 onder 2, en toestaan dat de bedoelde afstand niet meer bedraagt dan 60 m;
2. sublid 10.3.1 onder 3, en toestaan dat de bedoelde afstand niet minder bedraagt dan 25 m.
3. sublid 10.3.1 onder 4, en toestaan dat de paardenbak voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning wordt gesitueerd, mits is aangetoond dat het ruimtelijk gezien niet mogelijk is om de paardenbak achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning te situeren;
4. sublid 10.3.1 onder 5, en toestaan dat de inwendige maatvoering:
 - a. maximaal 20 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met een hoger spring of dressuur niveau (Z-dressuur);
 - b. maximaal 30 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met wedstrijdmenners;
5. sublid 10.3.1 onder 6, en toestaan dat vanaf 100 m van Natura2000-gebieden en de EHS-gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) lichtmasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen en het gebruik uitsluitend in de periode tussen 7.00 en 22.00 uur plaatsvindt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits 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;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
6. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m², tot een extra hoogte van 3 m;
7. het bepaalde ten aanzien van de maximale goothoogte van bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 2 m, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
8. het voorschrift dat gebouwd moet worden overeenkomstig het beginsel van bebouwingsconcentratie, voorzover dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid en medische noodzaak.

11.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.105 woning voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. woonsituatie;
 - c. milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 - f. de sociale veiligheid.

11.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.105 woning voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van mantelzorg waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. de mantelzorg dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande woning;
2. de ruimten voor mantelzorg dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbewoning;
3. de mantelzorg wordt beperkt tot 30% van het netto vloeroppervlak van de bestaande woning met een maximum van 60 m²;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

11.4 Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.24 bijbehorend bouwwerk voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mits is aangetoond dat mantelzorg in de bestaande woning redelijkerwijs niet mogelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. bijwoning dient te geschieden in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk dat binnen de bestaande bouwmogelijkheden past;
2. bijwoning eindigt wanneer de mantelzorg eindigt;
3. binnen 1 jaar na beëindiging van de mantelzorg wordt het teruggebracht in de oorspronkelijke situatie danwel een situatie die voor wat betreft het gebruik en bouwregels voldoet aan het geldende bestemmingplan;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
5. er dient gebruik te worden gemaakt van één inrit;
6. er dient sprake te zijn van gemeenschappelijk nutsvoorzieningen;
7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. woonsituatie;
 - c. milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 - f. de sociale veiligheid.

11.5 Kleinschalige kampeerterreinen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van kleinschalige kampeerterreinen bij woningen en bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

1. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen;
2. het terrein voor kleinschalig kamperen dient te zijn gelegen binnen het bouwvlak, indien dit binnen de betreffende bestemming is opgenomen, en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de landschappelijke inpassing is aangetoond door een landschappelijk inpassingsplan;
4. de hoofdverschijningsvorm van het perceel of het pand niet onevenredig wordt aangetast;
5. de voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden ondergebracht in de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van 100 m²;
6. de oppervlakte van het perceel ten behoeve van het kleinschalig kamperen ten minste 0,5 hectare bedraagt;

7. de onderlinge afstand tussen terreinen voor kleinschalig kamperen ten minste 500 m bedraagt;
8. het kleinschalige kampeerterrein de cultuurhistorische waarden of de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse moet versterken;
9. voor zover het betreft een terrein ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' en 'ehs-verwevingsgebied' of de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische verbindingszone' kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige natuurlijke of landschappelijke waarden.

11.6 Afwegingskader

11.6.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. EHS-toets (nee tenzij-toets).

11.6.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 11.6.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 11.6.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 11.6.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 20 m worden verschoven;
2. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag niet worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
3. met uitzondering van het bepaalde onder 2 mag de oppervlakte van de bestemming Verkeer - Categorie 1, Verkeer - Categorie 3 of Verkeer - Categorie 4, worden vergroot indien er sprake is van een ondergeschikte aanpassing voor incidentele verbeteringen zoals een bushalte, of voor passagemogelijkheden.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid Agrarisch - Kwekerij of Agrarisch - Glastuinbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de bestemming van gronden direct grenzend aan gronden met de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' of 'Agrarisch - Glastuinbouw' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' respectievelijk 'Agrarisch - Glastuinbouw', met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
2. aangetoond is dat uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
3. de oppervlakte aan glasopstanden mag niet worden vergroot ten opzichte van de maximaal toegestane oppervlakte als bedoeld in lid 4.2.2 onder 5;
4. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
5. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;
6. de doelstellingen van de ecologische verbindingszone niet onevenredig worden geschaad;
7. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de bestemming van gronden direct grenzend aan gronden met de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de totale oppervlakte van de bestemming Wonen met niet meer dan 25% wordt vergroot;
2. de wijziging noodzakelijk is voor de optimale inrichting van het perceel;
3. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien de gronden ter plaatse zijn aangeduid als bouwvlak en indien vaststaat dat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, de bestemming Agrarisch, Agrarisch - Glastuinbouw, Agrarisch - Kwekerij, Bedrijf, Detailhandel, Maatschappelijk, te wijzigen ten behoeve van:

1. de bestemming Wonen, waarbij geldt dat:
 - a. alleen de bestemming van gronden naar de bestemming Wonen gewijzigd wordt, als die gronden na wijziging gebruikt worden ten behoeve van de woning met tuinen en erven. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming;
 - b. de karakteristiek van de voormalige bedrijfswoning en de complexiteit van het (voormalige) (boeren)erf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) blijkens een aan het Landschapsontwikkelingsplan getoetste inrichtingsplan waar mogelijk worden versterkt en in ieder geval niet worden aangetast;
 - c. door de wijziging geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor omringende agrarische bedrijven;
 - d. de infrastructuur niet verzwaaard mag worden. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
 - e. de verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen;
 - f. de monumentale en karakteristieke bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
 - g. het aantal woningen niet toeneemt.
2. de bestemming Natuur ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:
 - a. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 - b. het ruimtelijke (natuur)eenheden betreft.
3. de bestemming Agrarisch, met dien verstande dat geen bouwvlak mag worden toegevoegd.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen ten behoeve van het toestaan van één woning extra binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. het aanvaardbaar is vanuit volkshuisvesting waarbij de extra woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
2. de hoofdvorm mag niet worden aangetast indien het betreft een karakteristiek pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
3. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de woning en bijbehorende bouwwerken in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.
4. bij iedere woning is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
5. bij wijziging wordt gelijktijdig op de verbeelding de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

12.6 Afwegingskader wijziging

12.6.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. EHS-toets (nee tenzij-toets).

12.4.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 12.4.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 12.4.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 12.4.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

1. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen, ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
2. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
4. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

14.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 14.3.1, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

	werken en werkzaamheden *							
waarden/bestemmingen/aanduidingen	a	b	c	d	e	f	g	h
'dekzandruggen en oude bouwlanden' 2)		+	+	+	+	+	+	

in de tabel is: + = vergunning vereist

2) uitsluitend waar de aanduiding ligt over de bestemmingen: Agrarisch en Agrarisch – Glastuinbouw.

* de onderstaande letters worden hierna verklaard:

- aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen;
- drainage en onderbemaling.

14.2 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 14.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

waarden/bestemmingen/aanduidingen	werken en werkzaamheden *					
	a	b	c	d	e	f
7 Waarde - Hoge archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+

in de tabel is: + = vergunning vereist

* de onderstaande letters worden hierna verklaard:

- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;

14.3 Uitzonderingen vergunningplicht

14.3.1 Algemeen

Het in lid 14.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarisch) beheer, onderhoud en exploitatie;
- werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 46.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 46.1, bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

14.3.2 Archeologie

Het in lid 14.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.2 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
4. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
5. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
6. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van:
 - a. 100 m² in geen gebied met een Waarde - Hoge archeologische verwachting;
 - b. 1.000 m² in een gebied met een Waarde - Middelhoge archeologische verwachting;
 - c. 10.000 m² in een gebied met een Waarde - Lage archeologische verwachting.

14.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

14.5 Rapportageplicht Archeologie

De onder lid 14.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

14.6 Deskundige advies archeologie

Indien het onder 14.5 genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Artikel 15 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de landschappelijke inpassing;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - f. de milieusituatie;
 - g. het landschappelijk karakter van het gebied.
2. de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en landschapsstructuur) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap en ter bescherming van de cultuurhistorische waarde;
3. de bouw van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur', 'ehs-verweving' of de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische verbindingszone' met het oog op bescherming van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5.