Regels
Bestemmingsplan

Eltenseweg 3, Lobith

NL.IMRO.0299.BP00ELTENSEWEG3-VA01
Vastgesteld



GEMEENTE
ZEVENAAR

Bestemmingsplan "Eltenseweg 3 Lobith"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle

Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 31 januari 2024

Status : vastgesteld

Projectleider :

Telefoon : 08 8236 8236

E-mail : info@rombou.nl

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**16**
Artikel 3	Groen	16
Artikel 4	Verkeer	18
Artikel 5	Wonen	20
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**24**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 7	Algemene bouwregels	25
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 10	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**34**
Artikel 11	Overgangsrecht	34
Artikel 12	Slotregel	35

Bijlage 1	**Landschappelijkeinpassing**
Bijlage 2	**Te slopen schuren**
Bijlage 3	**Staat van bedrijfsactiviteiten**

Regels

Hoofdstuk 1 Regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Eltenseweg 3 Lobith' met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00ELTENSEWEG3-VA01 van de gemeente Zevenaar.

1.2 Aanduiding

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

1.3 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Agrarisch

Het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.5 Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 Archeologische verwachtingwaarde

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op de aanwezigheid van archeologische relicten

1.7 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relicten.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, het bestemmingsvlak of bouwperceel, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.10 Bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte overnachtingsaccommodatie voor het tegen betaling bieden van kortstondig verblijf en ontbijt aan huis, zonder kookgelegenheid. Een bed en breakfast is gevestigd in een woning of bijbehorende bouwwerk) en wordt gerund door de bewoner van het betreffende huis en bevat geen openbare eetgelegenheid.

1.11 Bedrijfsgebouw

een gebouw, of gedeelte hiervan, en/of overkapping dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.12 Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is, een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is, tevens bedoeld voor diegene(n) die gedurende ten minste 20 jaar als agrarisch ondernemer op het bedrijf woonachtig en werkzaam is (zijn) geweest en die na beëindiging van zijn/haar/hun ondernemerschap op de bedrijfslocatie wil(len) blijven wonen.

1.13 Bedrijf aan huis

door de bewoner van de betreffende woning bedrijfsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, die niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door de bewoner en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.14 Beroep aan huis

door de bewoner van de betreffende woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang door de bewoner van de betreffende woning en daarbij behorende gebouwen en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.15 Bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig, in uitvoering of rechtens vergund;

bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig of rechtens vergund is;

afstand: de afstand zoals die is het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.16 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend oorspronkelijk hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd, gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.19 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.

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak

1.21 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten.

1.25 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect duurzaam met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.26 Bruto vloeroppervlak

De vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.27 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, leveren en/of verhuren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 Dienstverlening

een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, adviesgevend, educatief, financieel, informatietechn(olog)isch, intermediair, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan.

1.29 Dubbele bewoning

Situatie waarbij twee zelfstandige huishoudens wonen in één woning.

1.30 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.31 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.32 Evenement

kortdurende, maar wel tijdelijke activiteit in de openlucht dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve-, sportieve-, toeristischrecreatieve, commerciële-, sociale-, culturele- en/of levensbeschouwelijke activiteiten, waar onder feesten, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking.

1.33 Gebouw

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

1.34 Hoofdgebouw

Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van het perceel en, indien meer gebouwen op dat perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, situering, afmetingen of functie het belangrijkst is.

1.35 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.36 Kamerverhuur

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

1.37 Kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan dan wel enig ander voertuig, niet zijnde een bouwwerk, zonder permanente aansluitingen en/of permanente verbinding met de grond welke tegen aanvaardbare kosten en inspanningen verplaatst kan worden, en bestemd of opgericht is, dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning.

1.38 Kampeerterrein

terrein ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van recreatieve onderkomens, ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, en voor de daarbij behorende voorzieningen.

1.39 Kampwinkel

een winkel op een kampeerterrein (artikel 1.38), waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op detailhandel in hoofdzaak ten dienste van dat kampeerterrein, zoals de verkoop van levensmiddelen, speelgoed, kampeeraccessoires en souvenirs.

1.40 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

kampeerterrein met maximaal 20 plaatsen, uitsluitend voor kampeermiddelen (artikel 1.37), en dat functioneel verbonden is met de hoofdbestemming en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning. Permanente plaatsing van stacaravans, is niet toegestaan.

1.41 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning van meer dan 8 uur per week en naar verwachting langer dan 3 maanden zal duren, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur moet worden aangetoond.

1.42 Mantelzorgwoning

Een bijbehorend bouwwerk, of deel daarvan, ten behoeve van de huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Een mantelzorgwoning functioneel verbonden met het hoofdgebouw en niet aan te merken als eigenstandig hoofdgebouw.

1.43 Natura 2000gebied

In het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden ter bescherming van de biodiversiteit.

1.44 Nevenactiviteiten

Eén of meerderde activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel (gezamenlijke) omvang (m^2) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.45 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan detailhandel is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De detailandel is ondersteunend aan de hoofdfunctie en hiermee onlosmakelijk verbonden.

1.46 Ondergeschikte horeca

horeca binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteit is ondersteunend aan de hoofdfunctie en hiermee onlosmakelijk verbonden. Verhuur aan derden, zowel tijdens als buiten openingstijden, voor, al dan niet besloten, feesten of partijen is niet toegestaan.

1.47 Overkapping

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.48 Prostitutie

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

1.49 Seksinrichting

Een of meer voor publiek de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hier onder wordt in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekswinkel, sekstheater, een parenclub, een erotische massagesalon of een prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 Voorgevel

De naar de openbare weg of een weg met een openbaar karakter gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel of een gebouw dat gevels heeft gekeerd naar meerdere wegen, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.51 Voorgevelrooilijn

De lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens.

1.52 Web- en internetwinkel

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

1.53 Weg

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten). Onder weg wordt niet verstaan achterpaden bij woningen, waaronder brandgangen en voetpaden.

1.54 Wonen / woondoeleinden

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.55 Woning / wooneenheid

Een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

1.56 Woningsplitsing

het splitsen van één (1) woning in, dan wel het gebruiken van één woning als twee (of meer) zelfstandige woningen. Inpandig is onvoldoende samenhang tussen de verschillende ruimten en/of meerdere primaire ruimten aanwezig met het kennelijke doel afzonderlijke bewoning mogelijk te maken.

1.57 Woongebouw

Een gebouw met meerdere zelfstandige woningen of wooneenheden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel.

2.2 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

Kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.3 Bebouwingspercentage

Het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, dan wel bouwvlak, bestemmingsvlak of maatvoeringsvlak, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; dit percentage heeft geen betrekking op volledig ondergronds gelegen bebouwing.

2.4 Bouwhoogte

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Goothoogte

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen en dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 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.

2.9 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.10 Oorspronkelijk hoofdgebouw

Hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

2.11 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.

2.12 Oppervlakte van een overkapping

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

2.13 Peil

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, inclusief vijvers en watergangen;
b. speelvoorzieningen;
c. kunstobjecten;
d. behoud van natuur- en landschappelijke waarden;
e. extensieve verblijfs- en dagrecreatie in de openlucht;
f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder voet- en fietspaden, water, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterberging, infiltratievoorzieningen en waterafvoer.

3.2 bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
b. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten maximaal 6 m;
c. bouwhoogte speeltoestellen en kunstobjecten maximaal 6 m;
d. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m;
e. het structurele karakter van de groenzone blijft in stand.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie;
b. het al dan niet tijdelijk plaatsen van caravans of andere kampeermiddelen;
c. het beoefenen van lawaaisporten, individueel of in groeps- of verenigingsverband;
d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten of mest;

e. het gebruik van gronden voor al dan niet kortstondig en/of incidentele evenementen, festiviteiten of manifestaties.

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

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, voorzover de Wet natuurbescherming of de gemeentelijke kapverordening niet van toepassing zijn;
b. het dempen van watergangen en/of -partijen;
c. het aanbrengen van verhardingen.

3.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 3.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits het (structurele) groene karakter niet wordt aangetast;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. nut, noodzaak en wenselijkheid van de werken of werkzaamheden genoemd in artikel 3.4.1 staat onvoldoende vast;
b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
c. de waterhuishouding wordt onevenredig aangetast;
d. het structurele karakter van de groenzone wordt onaanvaardbaar aangetast;
e. door het stellen van voorwaarden kunnen natuur- en landschapswaarden of belangen van de waterhuishouding onvoldoende geborgd worden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, pleinen en parkeervoorzieningen;
b. fiets- en voetpaden;
c. groen, watergangen en - partijen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waar onder viaducten, bruggen en bijbehorende taluds, duikers, bouwwerken voor geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer, lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

Op of in de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd zoals viaducten, duikers, bruggen, bewegwijzeringsborden en -portalen en verlichtingsornamenten;

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwhoogte van bouwwerken (geen gebouw zijnde) ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting maximaal 8 m;
b. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 4 m.

4.2.3 bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor een hogere bouwhoogte van bewegwijzeringborden, signaleringsborden en -portalen en verlichtingsornamenten zoals genoemd in artikel 4.2.2 gelden de volgende voorwaarden:

a. nut, noodzaak en wenselijkheid van een afwijkende bouwhoogte voldoende vaststaat;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

4.3 Strijdig gebruik

Strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. verkoop van motorbrandstoffen;
b. detailhandel;
c. horeca;
d. opslag-, storten-, stallen of bergen van, al dan niet aan het normale gebruik onttrokken, voertuigen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

a. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ maximaal 2 woningen/wooneenheden in 1 woongebouw zijn toegestaan;
b. woningen/wooneenheden en woongebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
c. indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, dient de voorgevel van een woning/ wooneenheid te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
d. voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel 7.2 genoemde regels;
e. in afwijking van het bepaalde onder d. en 7.2.2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor bijbehorende bouwwerken:
    1. binnen het bouwvlak een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m;
    2. een maximum oppervlak van 100 m^2 per woning;
    3. buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan in het gebied gelegen op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;

c. voor hobbymatige paardenbakken gelden de in artikel 9 genoemde regels;
d. grondgebonden zonnepanelen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat:
    1. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
    2. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
    3. de grondopstelling is compact en geconcentreerd is vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning;
    4. de kortste afstand tussen de woning en de zonnepanelen bedraagt niet meer dan 20 m;
    5. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer bedraagt dan 2 meter en is via een palencontructie verbonden;
e. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Ter plaatse van de aanduiding 'natuur en landschap' mogen de gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bestemming als bedoeld in artikel 5.1, indien de landschappelijke inpassing binnen eén jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, voor zover het de landschappelijke inpassing op hetzelfde perceel betreft als waar het bouwen of gebruik op ziet.
b. Aanvullend op het gestelde onder a geldt voor het bestaand groen, aangegeven op pagina 11 van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, ook dat deze in stand wordt gehouden.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat alle schuren, zoals weergegeven in Bijlage 2 bij de regels, geheel zijn gesloopt.

5.3.3 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, in gebruik geven en/of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor de primaire woonfunctie en/of als zelfstandige woning, met uitzondering voor mantelzorg.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 5.1 en/of 5.3.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 9.1 en 5.4, een omgevingsvergunning verlenen voor:

5.4.1 Ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend als nevenactiviteit uitgeoefend door (één van) de bewoner(s) van de woning;
b. uitsluitend horeca categorie 1;
c. oppervlakte (exclusief terras) maximaal 50 m^2, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m^2;
d. een kleinschalige terrasvoorziening wordt uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. oppervlakte maximaal 50 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
    2. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
    3. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. geen buitenopslag of stalling van goederen;
f. geen verhuur van horecaruimte ten behoeve van feesten of partijen;
g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan

5.4.2 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

Voor een mini-camping gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend als nevenactiviteit gerund door (één van) de bewoner(s) van de woning;
b. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
c. afstand tot een naburig kampeerterrein minimaal 250 m;
d. de oppervlakte bedraagt maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte van het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
e. kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober op het terrein aanwezig zijn;
f. een mini-camping aansluitend op het bestemmingsvlak wordt toegestaan onder

de volgende voorwaarden:

1. is aangetoond is dat het ondoelmatig is om de mini-camping geheel of gedeeltelijk binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' te realiseren;
2. oppervlakte maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte van een mini-camping bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
3. direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen';
4. gelegen buiten de contour van het plaatsgebonden risico externe veiligheid;
5. uitsluitend binnen de bestemming 'Agrarisch';
6. voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel;
7. voorzieningen (waar onder sanitaire voorzieningen en bergingen) mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gesitueerd.

5.4.3 Afwijken van landschappelijke inpassing

Afwijken van de landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 5.3.1 is toegestaan, voor zover de afwijking qua landschappelijke kwaliteit gelijkwaardig is aan of beter is dan het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande bouw

a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden voor die betreffende situatie als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.

7.2 Woning

7.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

a. goothoogte maximaal 4,5 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
b. bouwhoogte maximaal 11 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
c. maximale oppervlakte 150 m^2, of de bestaande oppervlakte indien deze groter is dan 150 m^2.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. afstand tussen de (zij)gevel van de (bedrijfs)woning en de gevel van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 15 m;
b. totale oppervlakte maximaal 150 m^2 per woning;
c. goothoogte maximaal 3 m;

d. bouwhoogte maximaal 5 m.

7.3 Nadere eisen ten behoeve van de waterhuishouding

Burgemeester en wethouders kunnen ter waarborging van de (toekomstige) waterhuishouding nadere eisen stellen met betrekking tot waterhuishoudkundige voorzieningen, waterbergings- en/of infiltratievoorzieningen, oppervlakteverharding of andere maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing.

7.4 Ondergronds bouwen

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

a. ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen niet zijn toegestaan;
b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Beroep en bedrijf aan huis

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor beroep en bedrijf aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. bij een bestaande (bedrijfs)woning;
b. de woonfunctie blijft in stand;
c. het beroep of bedrijf aan huis is een activiteit in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1;
d. geen horeca, casino, seksinrichting of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit of webwinkelinternetverkoop (zonder afhaalpunt en/of showroom);
e. geen activiteit met grote bezoekersaantallen of verkeersaantrekkende werking;
f. een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
g. geen buitenopslag of stalling van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
h. het bruto vloeroppervlak voor beroep en bedrijf bedraagt niet meer dan 30% van de oppervlakte van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende gebouwen, met een maximum van 75 m^2, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca, niet meer dan 150 m^2 bedraagt;
i. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
j. de woonsituatie en/of de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad;
k. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

8.2 Bed & breakfast

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in stand;

b. maximaal 10 slaapplaatsen;
c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, met dien verstande dat is voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per kamer, dan wel voor kamers groter dan 30 m^2 minimaal 1 parkeerplaats per 15 m^2;
d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een (aparte) kookgelegenheid niet is toegestaan;
e. bij een woonbestemming bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca niet meer dan 150 m^2;
f. onverkort het gestelde onder e, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten , waaronder bed&breakfast, niet meer dan ter plaatse is toegestaan.

8.3 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

8.4 Vormen van verboden gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. een seksinrichting;
b. Bevi-inrichtingen;
c. detailhandel;
d. sporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;
e. (permanente) opslag of stalling van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
f. een stand- of ligplaats van onderkomens;
g. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, danwel onderdelen daarvan, en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
h. opslag van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop in

verband met het onderhoud van de waterloop ingevolge een wettelijke onderhoudsplicht;

i. opslag van verpakkingsmaterialen, al dan niet voor hun gebruik geschikte werktuigen en machines danwel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;

j. bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen en kassen voor bewoning of recreatief verblijf;

k. beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport en de modelsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen;

l. het gebruiken, in gebruik geven en/of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning, zijnde bewoning door een persoon die niet met het ter plaatse gevestigde bedrijf is verbonden en wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Voor zover dit niet op grond van de regels in dit plan is toegestaan.

8.5 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

a. het aanleggen of het laten aanleggen van ondergrond kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    - aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
    - transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2 en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
    - hoogspanningsleidingen;
    - buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden verleend indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is, dan wel dat het oprichten van een bouwwerk overeenkomstig de bouwregels van het betreffende artikel ondoelmatig is;
b. de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad;
c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 318 'Toekomstbestendig parkeren';
d. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
e. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

9.2 Bedrijfscategorie beroep en bedrijf aan huis

Voor het afwijken van de bedrijfscategorie zoals aangeduid in Staat van bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf aan huis is naar aard en ruimtelijke effecten gelijk te stellen is met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1 dan wel categorie 2, of naar aard en ruimtelijke effecten hieraan is gelijk te stellen;
b. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.1;
c. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.1.

9.3 Dubbele bewoning

Voor dubbele bewoning gelden de volgende voorwaarden:

a. de (bedrijfs)woning is op grond van de erfgoedwet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument;
b. de inhoud van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt minimaal 900 m^3;

c. oppervlakte bijbehorende bebouwing bedraagt maximaal 75 m^2 per wooneenheid;
d. de bestaande bouwmassa wordt als gevolg van dubbele bewoning niet vergroot, met dien verstande dat de totale (gezamenlijke) oppervlakte bijbehorende bouwwerken uitgebreid mag worden tot maximaal 150 m^2;
e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
f. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.1.

9.4 Paardenbakken voor hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend bij en ten behoeve van een (bedrijfs)woning;
b. maximaal 1 paardenbak per woning, met dien verstande dat maximaal 1 paardenbak per agrarisch bouwvlak is toegestaan;
c. uitsluitend binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak, met dien verstande dat het oprichten van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak 'Wonen', dan wel het agrarisch bouwvlak, uitsluitend is toegestaan indien aangetoond is dat het ondoelmatig is een paardenbak binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak op te richten;
d. niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Natuur';
e. afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
f. oppervlakte maximaal 800 m^2 ;
g. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
h. is aangetoond dat de paardenbak geen significant negatieve effecten heeft in omliggende Natura 2000-gebieden;
i. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
    2. bouwhoogte maximaal 6 m;
    3. lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.

9.5 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor:

a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de energie- en

communicatievoorziening, afvalverwerking, waterhuishouding of wachthuisjes voor vervoersdiensten onder de volgende voorwaarden;

1. hoogte gebouwen maximaal 4 m;
2. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m;
3. oppervlakte gebouwen maximaal 20 m^2;

b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, keermuren, bruggen, verkeersgeleiders en wegverlichtingsapparatuur;

c. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen met die tracés - tot maximaal 3 m -, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd indien op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;

d. afwijkingen van bestemmings- of bouwperceelsgrenzen tot maximaal 3 m, in andere gevallen dan bedoeld onder c, indien daardoor de uitvoering van een bouwplan in verband met de uitmeting in het terrein, de verkaveling of de situering ter plaatse, wordt mogelijk gemaakt, zonder de stedenbouwkundige opzet of vormgeving van het plan of de belangen van derden in onevenredige mate te schaden;

e. overschrijding van de bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de verbeelding, met maximaal 1,5 m, door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, pergola's, lifthuizen en dergelijke;

f. het overschrijden van de in de regels genoemde maximum bouwhoogte ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, trappen, schoorstenen, torens en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de genoemde bouwhoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden en sprake is van ondergeschikte bouwdelen;

g. antennemasten hoogte tot maximaal 15 m.

mits,

a. de waarden die het plan beoogt te beschermen niet in oneveredige mate worden geschaad;

b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   - 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 in afwijking van het eerste lid eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid 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.

11.2 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 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 onder a, 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;

d. Het bepaalde 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Herziening Eltenseweg 3 Lobith'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk inpassingssplan Eltenseweg 3 Lobith

Opdrachtgever:

Datum: 07-12-2021 aangepast 28-07-2022. 2e aanpassing 15-05-2023

Opgesteld door:

BURO COLLOU
TUIN-&LANDSCHAPSONTWERP



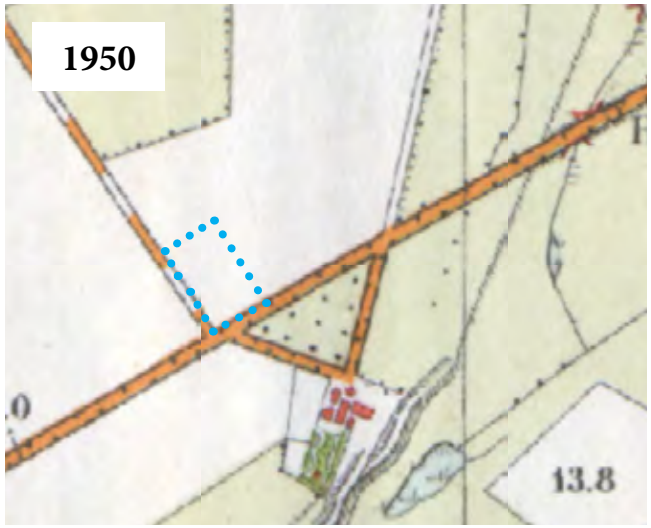
Aanleiding

heeft aan de Eltenseweg 3 in Lobith een voormalig akkerbouwbedrijf waartoe 3 akkerbouwschuren behoren met een totale oppervlakte van 2560 m2. De wens is deze stallen te slopen en vervolgens een viertal woonkavels te realiseren. Voor deze herziening van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Hierin moet worden aangegeven hoe de landschappelijke situatie kan worden versterkt, passend binnen het van toepassing zijnde landschapstype. In dit rapport wordt deze landschappelijke inpassing beschreven.



Afbeelding: Huidige bebouwing, te slopen bebouwing rood gemarkeerd.

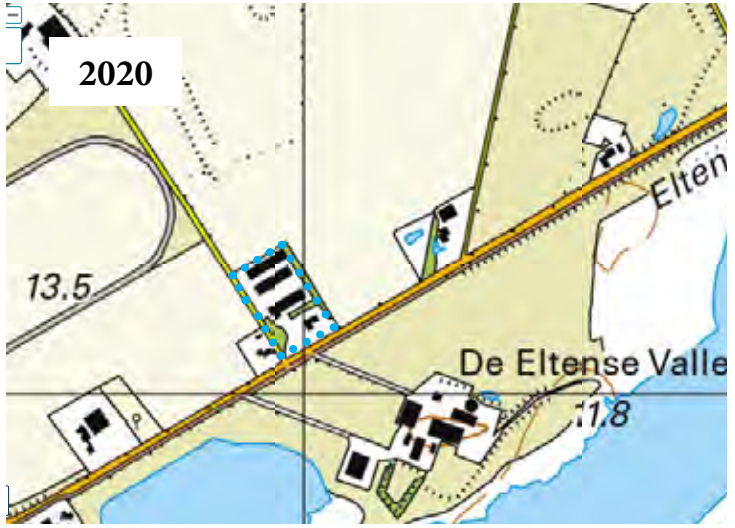






Afbeeldingen: Historische topografische kaarten. Bron: Kadaster. Plangebied blauwe stippellijn

De planlocatie ligt ten oosten van de kern Lobith. Het landschap valt onder het landschapstype uiterwaardenlandschap. Het plangebied maakt deel uit van het Rijnstrangengebied, een oud rivierenlandschap met geulen, dijken en waarden, maar zonder rivier. De gronden rond het plangebied zijn al in de middeleeuwen ontgonnen en buitendijks gehouden. Gebiedskenmerken van de uiterwaardgronden zijn: Gronden langs de rivieren en buitendijks gelegen. Onregelmatige blokkavels veelal in gebruik als grasland. Van oorsprong weinig of geen bebouwing behalve op terpen. Afwisselend karakter door kaden, heggen, grienden en ooibos. Tamelijk grootschalig landschap met plaatselijk reliëf.
Kijkend naar het kaartbeeld vanaf 1860 tot nu dan valt op dat de landschappelijke structuur in de vorm van het verkavelingspatroon patroon, weinig is veranderd. De Eltenseweg bestaat dan nog niet, maar is al wel aangegeven. Vanaf het kaartbeeld van 1977 staat de huidige bebouwing op de kaart.
Het kaartbeeld van 2020 laat zien dat ten zuiden van de Eltenseweg grootschalige zandwinning in combinatie met natuurontwikkeling en ruimte voor recreatie heeft plaatsgevonden.



GNN, bodem, kernkwaliteiten



Afbeelding: Uitsnede kaart Gelders Natuur Netwerk. Bron Provincie Gelderland (blauwe stippellijn planlocatie)

Gelders natuurnetwerk

De planlocatie maakt geen deel uit van het Gelders Natuur Netwek.



Afbeelding: Uitsnede bodemkaart. Bron Provincie Gelderland (blauwe stippellijn planlocatie)

Rd10A=Kalkhoudende ooivaaggronden Lichte zavel

De locatie maakt deel uit van Nationaal landschap de Gelderse Poort.
Deelgebied a. Ooijpolder en Rijnstrangen
Kernkwaliteiten:
Gave gradiënten van kom-oeverwal-uiterwaard-rivier en dynamiek van de rivieren

- Kommen en oeverwallen zijn minder ontwikkeld dan verder westelijk in het rivierengebied; het gebied maakt deel uit van een stroomvlakte tussen de stuwwalrestanten van Montferland/Elten en Nijmegen-Kleef. De oeverwallen zijn relatief smal en klein, samenhangend met de zeer vele tracéwisselingen die de rivier hier heeft gekend.
- De huidige bandijken (winterdijken) liggen grotendeels op oude tracés, herkenbaar aan de vele binnen- en buitengedijkte wielen, die veelal van hoge ouderdom zijn. Daar waar aan de rivierzijde nieuwe dijken zijn gebouwd, zijn de oude dijken als relict blijven liggen. Verspreid door het gebied komen tal van oude dijken en kaden voor die veelal niet meer functioneel zijn, maar die spreken van de strijd tegen het rivierwater.
- Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard.
- Complexen van strangen (oude rivierarmen) komen voor ten noorden van het splitsingspunt van Rijn en Waal: Rijnstrangen. Bij deze strangen hoort opvallend microreliëf parallel aan de voormalige stroombeddingen. Elders komen ook oude rivierarmen voor, maar dan niet in complexvorm;
- Kleiputten zijn overblijfselen van 150 jaar winning voor de baksteenindustrie. Voormalige steenfabrieksterreinen zijn niet ver van de grote putten verwijderd gelegen aan de rivier. Grote complexen liggen in Groenlanden, de Kekerdomsche Waard en de Lobberdensche Waarden.
- Nabij de Duitse grens komt een heggenlandschap voor dat aansluit bij het oude cultuurlandschap van de Duffelt aan gene zijde.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen, en relicten van de IJssellinie. Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten
- De strijd tegen en het leven met het rivierwater heeft zeer hoge cultuurhistorische kwaliteiten opgeleverd: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels, bebouwing op hogere plaatsen …
- Bewoning is van oudsher gebonden aan hogere, voor het rivierwater relatief veilige plaatsen. Dorpen en gehuchten op oeverwallen (vele), pleistocene zandopduikingen (donk van Persingen), boerderijen op terpen, hier ‘pollen’ geheten. Bewoning langs de dijken bestaat uit voormalige boerderijen, vooral kleinere, en voormalige steenfabriekswoningen. De eigenlijke steenfabrieksterreinen zijn karakteristieke in de uiterwaard verhoogde terreinen, de meeste al relict, een enkele nog met productiebedrijf.
- Uit de Koude Oorlog stamt de IJssellinie, die relicten heeft achtergelaten in de Bemmelsche Waarden (defensiedijk) en de Ooijpolder (defensiedijk, inundatievlakte, hospitaal- en commandobunkers, ingegraven Shermantanks) en een inlaatwerk bij Westervoort.
- Sterk contrast met besloten stuwwal
- Rust, ruimte, donkerte
- Het gebied is een oase van rust, ruimte en donkerte te midden van een steeds verder verstedelijkende omgeving: aan de noordkant de reeks van sterk uitgegroeide kernen Arnhem-Westervoort-Duiven-Zevenaar-Didam, Arnhem-Huissen-Bemmel, Nijmegen.



Het achterland van de planlocatie is een relatief open landschap waarbij knip- en scheerhagen met overwegend meidoorn de kavelgrenzen duiden. Heggen en hagen zijn belangrijke landschapselementen passend bij het landschapstype. Heggen of hagen kunnen voorkomen rondom de voortuin, moestuin, boomgaard of als scheiding tussen de weilanden. In het weiland of om de boomgaard kwam van oudsher meidoorn of een gemengde doornhaag voor.

Afbeelding boven: Streetviewbeeld van het landschap achter de planlocatie. Foto's onder : de actuele situatie op 07-07-2021





Bebouwingssituatie



Bovenstaande luchtfoto laat de bebouwingssituatie in de omgeving zien. De gele cirkels geven de erven aan die in de 19e eeuw al bebouwd waren. Dit zijn de erven die op een verhoging in het landschap liggen. De bebouwing langs de Eltenseweg (rode kaders) is allemaal van veel latere datum deze kavels zijn rationeel ingedeeld waarbij ze allen als 'groene kamers' in het landschap liggen.



Afbeelding: huidige situatie met de drie akkerbouwschuren.

De bebouwingssituatie op de planlocatie bestaat uit een landelijke woning in een ruime tuin, met daarachter drie voormalige akkerbouwschuren.
De woning is door een forse houtwal met diverse waardevolle bomen afgeschermd van de schuren.
Dit maakt dat het geheel niet het karakter heeft van een erfensemble.



Foto: Woonhuis



Foto: te slopen schuren



Foto: te slopen schuren



Foto: te slopen schuren



Foto: te behouden carport behorende bij het bestaande woonhuis.

Bestaande groenstructuur



Foto: houtopstanden noordzijde perceel



Foto: houtopstanden oostzijde perceel



Foto: houtopstanden tussen de woning en de schuren



Foto: houtopstanden westzijde perceel



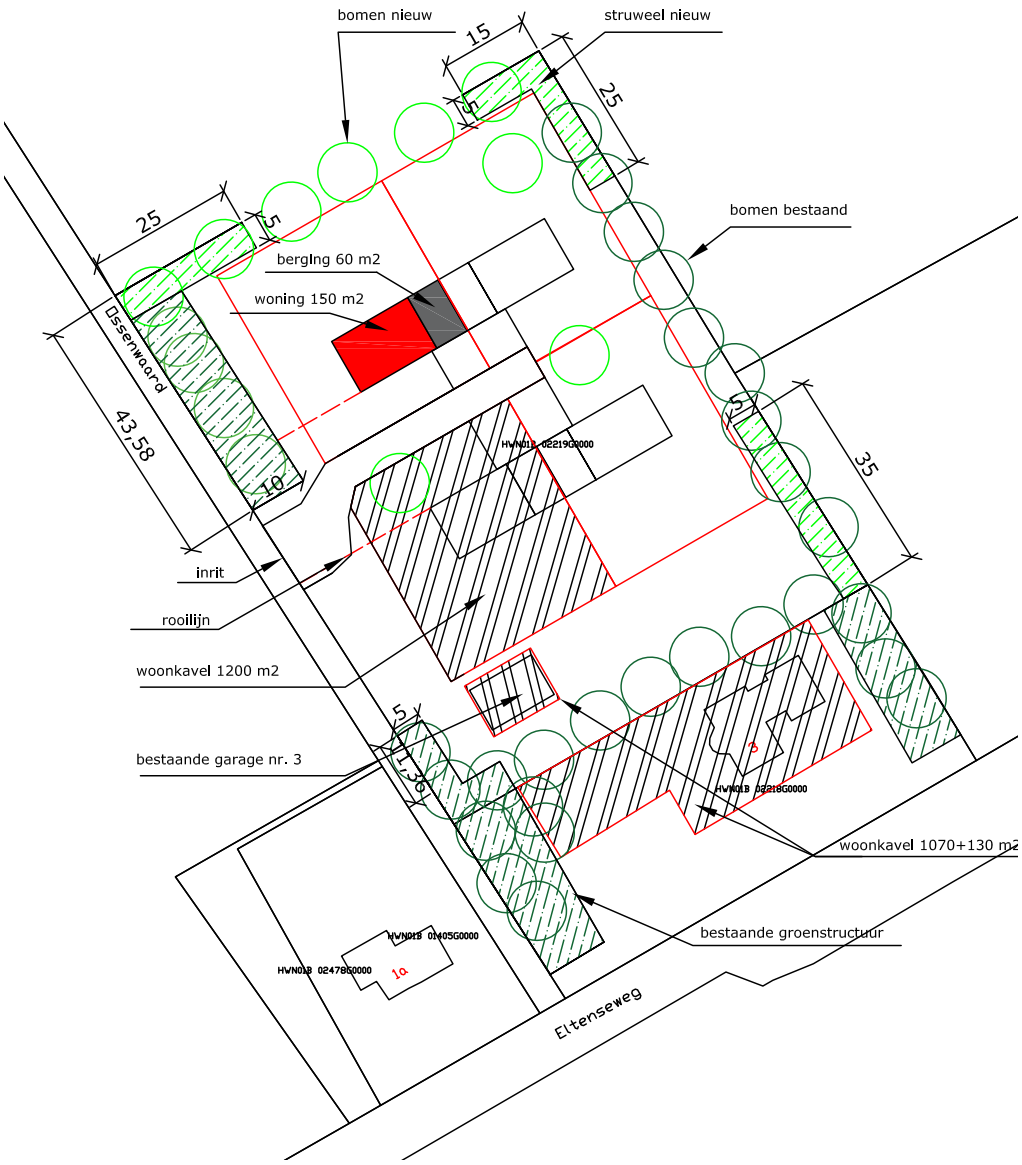
De samenstelling van het nieuwe erf volgt de bebouwingsstructuur van de voormalige agrarische bebouwing waardoor het 'verhaal van de plek' zichtbaar blijft. Door uit te gaan van langgerekte 'schuurwoningen' met geïntegreerde bijgebouwen blijft het beeld rustig en passen de woningen binnen de bestaande structuur. De huidige toegangsweg blijft van toepassing. De woningen hebben elk een woonkavel van 1200 m2.
De noordelijke groenstructuur zal moeten wijken aangezien deze strak tegen de huidige schuren ligt. Hiervoor wordt een nieuwe structuur aangeplant in de vorm van bomen waarbij zichtlijnen van uit de woningen op het achterland behouden blijven. De bestaande oostelijke singel bestaat ook uit bomen momenteel zonder onderbeplanting. Ook aan deze kant blijft het zicht op het landschap mogelijk.

Doordat er sprake is van meer dan 50 % reductie van bebouwing en er landschapsontsierende bebouwing verdwijnt wordt er al een kwaliteitsslag gemaakt. Daarnaast wordt er aan de noordzijde langs het agrarische perceel een nieuwe knip- en scheerhaag geplant van 200 meter lang. Hiermee wordt de historische hagenstructuur versterkt. In heggen en hagen nestelen vogels als heggenmus, merel en kneu. Daarnaast zoeken vlinders zoals boomblauwtje, citroenvlinder en gehakkelde aurelia naar voedsel en planten om eieren af te zetten. Bosmuis, veldmuis, egel en andere kleine zoogdieren schuilen er en planten zich er voort. Ook marters zoals bunzing en wezel zijn in en rond heggen en hagen vaak op zoek naar voedsel. Heggen en hagen zijn voor veel diersoorten belangrijke verbindingswegen tussen verblijfplaats en voedselgebied in landschappen die verder weinig beschutting en dekking bieden.

De wijziging van de bestemming naar wonen zal de kernkwaliteiten zoals genoemd op pagina 4 niet aantasten. Wel zal door de aanplant van de haag het landschap worden versterkt passend binnen de kernkwaliteiten.

Toelichting inpassing

Aanplant struweel als dichte groenstructuur



Aan de oostzijde blijven de bestaande bomen gehandhaafd waardoor er zichtlijnen blijven bestaan en aan de noordzijde worden nieuwe bomen geplant. De hoeken van het perceel zullen worden aangeplant met inheems struweel als onderbeplanting. Dit struweel wordt aangeplant in drie rijen dik in driehoeksverband waardoor er een dichte singelstructuur ontstaat. Hierdoor worden eventuele toekomstige extra bijgebouwen grotendeels aan het zicht onttrokken. De woningen hebben 60 m2 inpandige berging. Gezien het feit dat de woningen allen 150 m2 aan bijgebouwen zouden mogen hebben, kan er in het uiterste geval, nog 90 m2 aan bijgebouwen worden toegevoegd. Onderstaande verbeelding laat een mogelijke situatie zien waarbij op iedere kavel de maximale hoeveelheid bijgebouwen is toegevoegd. De hoekbeplanting kan er dan voor zorgen dat deze eventuele toekomstige bijgebouwen niet erg in het oog springen. In totaal wordt 100 strekkende meter struweel aangeplant.



Afbeelding: Woningen met maximale oppervlakte bijgebouwen.


Bestaande groenstructuur
Nieuwe bomen
Struweelsingel
Haag
A
B
C
Berging 60 m2
woning 150 m2
woning 150 m2
woning 150 m2
woning 150 m2
weitje
Carport
Bestaande woning
N
0 10 20 30 40 50m

Plantplan

Bij het plantplan is rekening gehouden met de abiotische ondergrond. Deze bestaat uit ooivaaggrond, kalkhoudende lichte zavel.
Het plantplan en de landschappelijke ingrepen bestaan uit de volgende onderdelen.

A Bomen

Aan de noordzijde van het perceel wordt een bomenrij geplant. Bestaande uit 7 x tilia europaea minimale maat 12/14.
Op de woonkavels worden tevens drie solitaire erfbomen geplant. Minimale maat 12/14 Keuze uit: tilia europaea (Hollandse linde), tilia platyphyllos (zomerlinde), tilia cordata (winterlinde), juglans regia (noot), acer pseudoplatanus, (gewone esdoorn) acer platanoides (noorse esdoorn), prunus avium (wilde kers).
Definitieve plantplaats kan afwijken van de tekening.

B Struweel

Aanplant struweelsingels op drie delen van de perceelsgrens met een totale lengte van 100 meter. Aanplant drie rijen breedt in driehoeksverband. Afstand tussen de plantrijen is 1.50 meter. Afstand tussen de planten onderling is ook 1.50 meter. In totaal worden 200 stuks bosplantsoen aangeplant.

Hazelaar	Cornus sanguinea	35 st.	Bp.
Meidoorn	Crateagus monogyna	15 st.	Bp.
Gelderse roos	Acer campestre	35 st.	Bp.
Rode kornoelje	Coornus sanguinea	35	Bp.
Sleedoorn	Prunus spinosa	20	Bp.
Boswilg	Salix caprea	35	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	25	Bp.

C Hagen op het erf

De erfafscheiding bestaat uit hagen. De haag kan bestaan uit meidoorn (crateagus monogyna), veldesdoorn (acer campestre), haagbeuk (carpinus betulus) of beuk (fagus sylvatica) of een combinatie van deze soorten. De haag wordt aangeplant als bosplantsoen. Plantafstand 0,25 cm. (Uitgaande van 4 stuks per m1).
Hagen worden voor de rooilijn van de woningen niet hoger dan 1 meter.



Afbeelding: Voorbeeld gemengde haag.



Afbeelding: Rode lijnen op de afbeelding geeft de rooilijn aan.

D Landschappelijke haag pagina 9

Langs de noordzijde van het agrarische perceel wordt een knip- en scheerhaag aangeplant van 250 meter lengte. Deze sluit qua soorten aan bij de bestaande heggenstructuur. Aanplant in 1 rij bestaande uit 4 stuks per meter bosplantsoen 80/100. Totaal 1000 stuks.

Rode kornoelje	Cornus sanguinea	300 st.	Bp.
Meidoorn	Crateagus monogyna	500 st.	Bp.
Veldesdoorn	Acer campestre	200 st.	Bp.

Aanplant en beheer

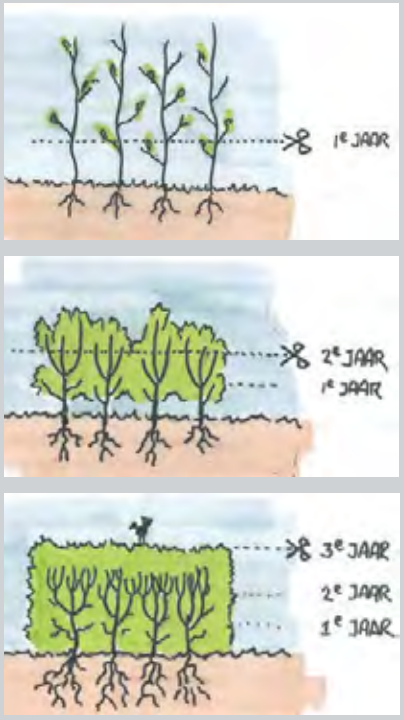
Nieuwe aanplant alleen planten in de daarvoor geschikte periode. Bij voorkeur het najaar of anders vroeg in het voorjaar, vóór de bladvorming. Zorg bij een droge periode voor voldoende watergift bij jonge aanplant. Geef dan één keer per week veel en niet elke dag een beetje). In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op uitval, waarna eventuele gaten in de beplanting aangevuld dienen te worden met nieuw plantgoed.

Solitaire bomen

Bomen aanplanten met boompaal en vraatbescherming. Gebruik voor de boompalen milieuvriendelijke palen van Europees hardhout (eik, robinia en kastanje). Zorg ook hier voor een watergift in droge perioden bij nieuw aangeplante bomen.

Struweelsingels. Hakhout beheer.

De eerste jaren (6 tot 8 jaar) hoeft hier niets aan te gebeuren. Als de beplanting gesloten raakt en hol dreigt te worden, dient er te worden verjongd.
Verjonging gebeurt door struiken af te zetten, bij voorkeur niet alles in één keer maar gefaseerd in ruimte en tijd, bijvoorbeeld over een tijdsbestek van 2 jaar elk jaar 50%. Dit kan het beste, in het najaar plaatsvinden. De bomen worden hierbij niet afgezet.
Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond).
Het streefbeeld is een gesloten beplanting.
Hakhoutbeheer vindt plaats tussen 1 november en 15 maart.



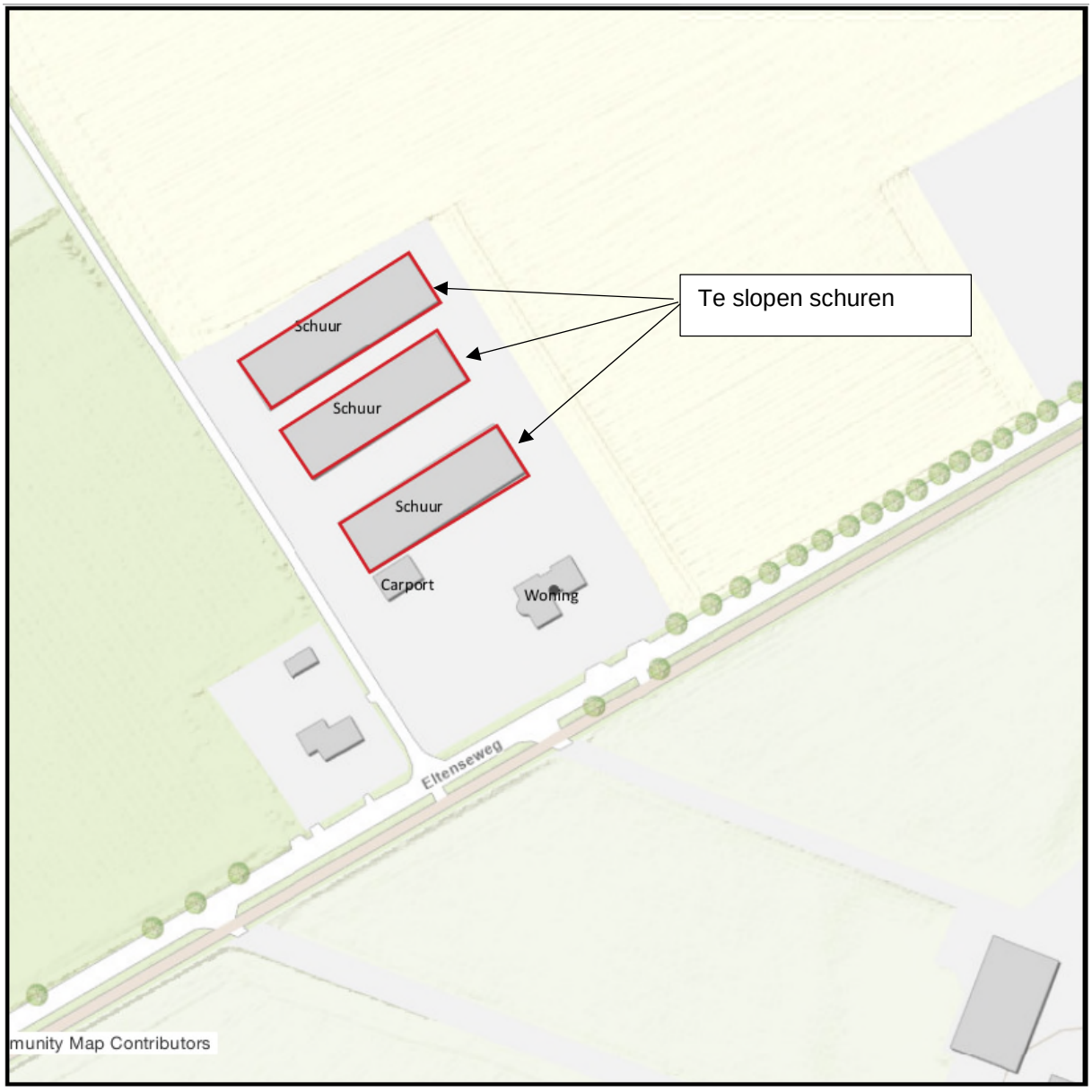
Beheer knip en scheerhaag

1 De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan ontwikkelt zich namelijk eerder een brede en vertakte heg.
2 Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en houd het element onkruid vrij.

Bron: Stichting landschapsbeheer Gelderland

Bestaand groen zoals aangegeven op de plankaart blijft gehandhaaft. Dit groen valt onder de verplichting en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan.

Bijlage 2 Te slopen schuren


Te slopen schuren
Schuur
Schuur
Schuur
Carport
Woning
Eltenseweg
munity Map Contributors

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING RISICO	CATEGORIE
01	**01**	**-**	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW**	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
15	**10, 11**	**-**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**	
1552	1052	0	Consumptie-ijsfabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	**14**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	**16**	**-**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	**58**	**-**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
24	**20**	**-**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	**23**	**-**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	**26, 28, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	**26, 27, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.**	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	**26, 32, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	**31**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	**35**	**-**	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2

SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E2	- blokverwarming		2
41	**36**	**-**	**WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER**		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW		2
45	**41, 42, 43**	**-**	**BOUWNIJVERHEID**		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²		2
50	**45, 47**	**-**	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**		
501, 502,	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen		1
5020.5	45205		Autowasserijen		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		2
505	473	0	Benzineservisestations:		
505	473	3	- zonder LPG		2
51	**46**	**-**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**		
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten		2
5134	4634		Grth in dranken		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 513	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	V	2
5148.7	46499	5	- munitie		2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²		2
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²		2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²		2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	R	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen		2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		2
52	**47**	**-**	**DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN**		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	**55**	**-**	**LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING**		
5552	562		Cateringbedrijven		2
60	**49**	**-**	**VERVOER OVER LAND**		
6022	493		Taxibedrijven		2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		2
63	**52**	**-**	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)		2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		2
64	**53**	**-**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**		
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven		1
71	**77**	**-**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**		
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2
72	**62**	**-**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**		
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1

SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
72	58, 63	B	Datacentra		2
73	**72**	**-**	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**		
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	R	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	**69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82**	**-**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		2
90	**37, 38, 39**	**-**	**MILIEUDIENSTVERLENING**		
9001	3700	B	rioolgemalen		2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	R	2
93	**96**	**-**	**OVERIGE DIENSTVERLENING**		
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	R	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen		2



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl

GEMEENTE
ZEVENAAR

Kerkstraat 27 • 6901 AA Zevenaar • 0316 595 111 • www.zevenaar.nl