

Bestemmingsplan

Mariëndaalseweg 17 Angerlo

Gemeente Zevenaar

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Tuin	17
Artikel 5 Wonen - 1	19
Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting	21
Artikel 7 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting	22
Artikel 8 Waarde - Archeologie vastgesteld	23
Artikel 9 Waarde - Natuur en landschap	24
Artikel 10 Waarde - Waardevol open gebied	27
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 12 Algemene bouwregels	29
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 15 Overige regels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 16 Overgangsrecht	35
Artikel 17 Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Mariëndaalseweg 17 Angerlo' met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00MARIENDWG17-ON01 van de gemeente Zevenaar.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.6 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.7 Agrarisch

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

1.8 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.

1.9 Archeologische verwachtingwaarde

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

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Bebouwing

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

1.12 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 woonhuis of bijgebouw) en wordt gerund door de bewoner van het betreffende huis en bevat geen openbare eetgelegenheid.

1.13 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 Bedrijfsgebouw

een gebouw, of gedeelte hiervan, en/of overkapping dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, inclusief opslag en stallen van bedrijfswagens en goederen.

1.15 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.

1.16 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 bijgebouwen en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.17 Bestaand

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

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

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

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een oorspronkelijk hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend oorspronkelijk hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Onder dit begrip vallen ook aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

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 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

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

1.24 Bruto vloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw, met uitzondering van een parkeergarage.

1.25 Dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

1.26 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.

1.27 Dubbele bewoning

situatie waarbij twee zelfstandige huishoudens wonen in één woning.

1.28 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.

1.29 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-, toeristisch-recreatieve, 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

1.30 Gebouw

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

1.31 Grondgebonden agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen beschikt.

1.32 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 belangrijkste is.

1.33 Horeca(bedrijf) [categorie]

horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse (kunnen) worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

Horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van (-niet of licht alcoholhoudende-) dranken en/of eenvoudige maaltijden en/of etenswaren ter plaatse zoals een broodjeszaak/lunchroom, ijssalon, koffiehuis of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 19.00 uur.

Horecabedrijf categorie 2a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans minimale overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk 's avonds verstrekken van maaltijden en/of dranken ter plaatse waaronder een restaurant, bistro of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, zoals een proeverij. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 22.00 uur

Horecabedrijf categorie 2b

een horecabedrijf van de categorie 2a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig hotel-restaurant of pension en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf

Horecabedrijf categorie 2c

Horecabedrijf van de categorie 2a of 2b, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals hotel-restaurant met meer dan 10 kamers en/of hotel-restaurant met vergadercentrum en/of zalenverhuur (niet voor feesten en partijen) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

horecabedrijf categorie 3a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans een zekere overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van niet of licht alcoholvrije drank. Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren, zoals een cafetaria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, een cateringbedrijf (niet voor consumptie ter plaatse) daar niet onder begrepen. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 24.00 uur.

Horecabedrijf categorie 3b

Horecabedrijf van de categorie 3a, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals

drive-throughrestaurant, afhaalrestaurant of maaltijdenbezorgdienst (al dan niet met ondergeschikt verstrekken van maaltijden ter plaatse) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4a

Een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans meer overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken, zoals een café, of een horecabedrijf categorie 3a met openingstijden na 24.00 uur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4b

een horecabedrijf van de categorie 4a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig pension in combinatie met een café en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4c

Horecabedrijf van de categorie 4a of 4b, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, of een horecabedrijf categorie 3c met openingstijden na 24.00 uur en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

horecabedrijf categorie 5

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans veel overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een discotheek, partycentrum en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.34 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

1.35 Kampeermiddel

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

1.36 Kampeerterrein

terrein ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van recreatieve onderkomens (1.46), ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, en voor de daarbij behorende voorzieningen.

1.37 Kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.38 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

kampeerterein met maximaal 20 plaatsen, uitsluitend voor kampeermiddelen (1.35), 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.

1.39 Lawaaisporten

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen, autosport, motorsport, (model)vliegsport, gildes en schietsport met behulp van vuurwapens. De jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

1.40 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

1.41 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.

1.42 Nevenactiviteiten

één of meerderde activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel (gezamenlijke) omvang (m²) als de effecten op het woon- en leefklimaat en uitsluitend toegestaan in samenhang met de hoofdactiviteit.

1.43 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, waarvan de omvang en uitstraling 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.

1.44 Overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste twee wanden is omsloten.

1.45 Recreatieverblijf

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning, en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen, zoals een trekkershut, zomerhuisje, recreatiewoning, chalet en stacaravan, niet zijnde een groepsaccommodatie.

1.46 Recreatiewoning

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.47 Seksinrichting

één of meer voor publiek de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte(n) 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, parenclub, erotische massagesalon of prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 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 vanuit stedenbouwkundig opzicht als zodanig moet worden aangemerkt, waarbij de toegangsdeur noch noodzakelijk noch bepalend is.

1.49 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.

1.50 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 zijkanalen). Onder weg wordt niet verstaan achterpaden bij woningen, waaronder brandgangen en voetpaden.

1.51 Woning

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één (1) afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden (artikel 1.34).

1.52 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.

1.53 Wooneenheid

een zelfstandige woonruimte ondergebracht in een woongebouw met minimaal 2 wooneenheden (zelfstandige woningen), ontstaan als gevolg van woningsplitsing.

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 Bouwhoogte

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

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

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 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 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.

2.8 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.

2.9 Oorspronkelijk hoofdgebouw

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

2.10 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 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.

2.12 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, een tuinbouwbedrijf daar onder begrepen;
- b. extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), zoals wandelen, fietsen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- c. bestaande nutsvoorzieningen;
- d. het behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
- f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, ontsluitingswegen voor percelen, wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair en watergangen;
- g. niet-agrarische activiteiten ten behoeve van een aanliggende bestemming, uitsluitend en voorzover deze op grond van de regels van dit plan zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. afrasteringen ten behoeve van perceelsafscheidingsen, met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. bestaande nutsvoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende (erf)ontsluitingswegen;
- e. wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 14.1 en 3.3 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een omheining voor een paardenwei onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 1,7 m;
- b. de landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een woning).

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

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

het aanleggen van (toegangs)wegen, paden en banen.

3.5.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 3.5.1 verboden zijn niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 5.3.1;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur-, landschaps- of cultuurhistorische waarden;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur-, landschaps- of cultuurhistorische waarden onvoldoende geborgd worden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwverbod*

- a. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken op te richten.
- b. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2.2 *Uitzonderingen op het bouwverbod*

In afwijking van 4.2.1 mogen bouwwerken opgericht worden onder de volgende voorwaarden:

Algemeen

- a. Op of in de in 4.2.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Bouwwerken geen gebouw zijnde

- b. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
 - 2. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
 - 3. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
 - 4. bouwhoogte overige bouwwerken maximaal 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 13.1, een omgevingsvergunning verlenen voor:

4.3.1 *Mantelzorgwoning*

Voor het bouwen van een mantelzorgwoning, gelden de volgende voorwaarden:

- a. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de mantelzorgwoning, geheel of gedeeltelijk, binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'wonen' te realiseren;
- b. het bouwwerk is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
- c. de afstand tussen de (zij)gevel van de mantelzorgwoning en de bestaande bebouwing bedraagt niet meer bedraagt dan 15 m;
- d. de afstand tussen mantelzorgwoning en het naburig agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 50 m;
- e. goothoogte maximaal 3 m;
- f. bouwhoogte maximaal 5 m;
- g. oppervlakte maximaal 100 m²;
- h. dient na het beëindigen van de mantelzorg volledig verwijderd te worden.

4.3.2 grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen - 1' te realiseren (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling);
- b. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
- c. de grondopstelling is compact en geconcentreerd vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning, en zodanig dat deze zich bevindt op ten hoogste 20 meter afstand van het bestemmingsvlak 'Wonen - 1';
- d. de maximale hoogte van de grondopstelling niet meer bedraagt dan 2 meter en deze is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
- e. de grondopstelling wordt landschappelijk ingepast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verharding

De oppervlakte (half)verharding bedraagt maximaal 30% van het bestemmingsvlak;

4.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een mantelzorgwoning voor bewoning anders dan ten behoeve van mantelzorg.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 13.1 en 4.5, een omgevingsvergunning verlenen voor:

4.5.1 Kleinschalige terrasvoorziening

Voor een kleinschalige openbare terrasvoorziening gelden de volgende voorwaarden:

- a. oppervlakte maximaal 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m² bedraagt;
- b. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m.

4.5.2 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. de afstand tot een woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
- c. de afstand tot een naburig kampeerterrein bedraagt minimaal 250 m;
- d. 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.;
- e. kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode van 15 maart t/m 31 oktober op het terrein aanwezig zijn.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tentoonstellingsruimte;
- c. woning met bedrijf aan huis;
- d. 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 in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak;
- b. voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel 12.2 genoemde regels.

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. grondgebonden zonnepanelen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. aangetoond is 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, niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
 - 3. de grondopstelling is compact en geconcentreerd vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning; de kortste afstand tussen de woning en de zonnepanelen bedraagt niet meer dan 20 m;
 - 4. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 2 meter en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
- d. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. de gronden en bouwwerken binnen de bestemming Wonen - 1 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de in artikel 5.1 bedoelde functies, indien binnen 2 jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.
- b. in aanvulling op het genoemde onder a dient tevens binnen 2 jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning alle in Bijlage 2 aangeduide te slopen bebouwing te zijn verwijderd.

5.3.2 Tentoonstellingsruimte

Voor het gebruik van de gronden, de woning en de bijbehorende bouwwerken voor een tentoonstellingsruimte gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in stand, waarbij minimaal 75% van de woning in gebruik blijft ten behoeve van de woonfunctie;
- b. oppervlakte maximaal 100 m², 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 m² ;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op;
- d. voldoende 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';
- e. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

5.3.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden, met uitzondering van inwoning ten behoeve mantelzorg;
- b. woningsplitsing (splitsing in meer dan 1 zelfstandige woning).

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 5.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 14.1 en 5.4 een omgevingsvergunning verlenen voor:

5.4.1 Ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend als nevenactiviteit gerund door (één van) de bewoner(s) van de woning;
- b. uitsluitend horeca categorie 1;
- c. oppervlakte (exclusief terras) maximaal 50 m²; met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca niet meer bedraagt dan 150 m²;
- d. een kleinschalige terrasvoorziening wordt uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. oppervlakte maximaal 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m² 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

6.2.1 Vergunningplicht

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

- a. bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m.

6.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

6.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 6.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 7 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelmatige verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

7.2 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Vergunningplicht

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

- a. bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m.

7.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

7.2.3 Toelaatbaarheid

De in 7.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden.
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie vastgesteld

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie vastgesteld' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

8.2.1 Vergunningplicht

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

- a. bodemingrepen dieper dan 0,3 m.

8.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

8.2.3 Toelaatbaarheid

De in 8.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 9 Waarde - Natuur en landschap

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, ontwikkeling en herstel van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen natuur- en landschapswaarden.

9.2 Bouwregels

Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden gelden in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald de volgende regels:

9.2.1 *Bouwverbod*

Het is verboden om op of in de in artikel 9.1 bedoelde gronden bouwwerken op te richten, met dien verstande dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.2.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 14.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het oprichten of uitbreiden van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

- a. de natuur- en landschapswaarden worden niet onaanvaardbaar aangetast;
- b. aangetoond is dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten zoals beschreven in Bijlage 4 bij de regels, dan wel door compenserende of mitigerende maatregelen deze kwaliteiten voldoende worden geborgd;
- c. de bebouwingsoppervlakte bedraagt na uitbreiding maximaal 120% van de oppervlakte zoals aanwezig op 15 februari 2015, met dien verstande dat de uitbreiding niet meer bedraagt dan 75 m²; andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het beoefenen van lawaaisporten, individueel of in groeps- of verenigingsverband.

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

9.5.1 *Vergunningplicht*

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

- a. vellen van bomen;
- b. rooien, verwijderen of slechten van houtgewassen, houtwallen of beplantingselementen;
- c. dempen, verdiepen, verondiepen of verbreden van sloten, poelen en/of andere waterlopen of –partijen;
- d. ingrepen in de (grond)waterhuishouding zoals het graven of dempen van sloten, het bouwen of slechten van dammen of stuwen of het aanleggen van een drainagesysteem;
- e. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen of scheuren van gronden;
- f. het wijzigen van de perceelindeling door het dempen of graven van sloten en greppels of het

- slechten of planten van beplantingselementen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse leidingen waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- h. het aanleggen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- i. aanbrengen van (overige) verhardingen.

9.5.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder artikel 9.5.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. vellen van bomen in het kader van de normale bosexploitatie;
- b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de beschermde waarden niet onomkeerbaar worden aangetast;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- d. werken of werkzaamheden ten behoeve van de realisatie, het beheer en in stand houden conform het landschappelijke inpassingsplan zoals zoals is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

9.5.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 9.5.1 onder c of d wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

9.5.4 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin het behoud aanwezige landschappelijke, ecologische – en/of natuurwaarden, al dan niet door mitigerende en/of compenserende maatregelen, bij uitvoering naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond.

9.5.5 Toelaatbaarheid

De in artikel 9.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan doen onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- en landschapswaarden, met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor activiteiten genoemd in artikel 9.5.1 onder a en b in ieder geval wordt geweigerd indien het verloren areaal onvoldoende wordt gecompenseerd. Voor deze compensatie gelden de volgende regels:
 - 1. compensatie is gelijkwaardig, in kwantiteit en kwaliteit, aan het areaal dat verloren gaat;
 - 2. indien een houtopstand als bedoeld in de Boswet wordt geveld bedraagt de compensatie 133% van het areaal voor bos met een ontwikkeltijd tot 25 jaar, respectievelijk 167% voor bos met een ontwikkeltijd van 25 jaar of meer. Voor bos met een ontwikkeltijd van meer dan 100 jaar geldt tevens nog een extra compensatie;
 - 3. compensatie wordt zo veel mogelijk gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat het wordt gerealiseerd in of in aansluiting op de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap';
 - 4. indien compensatie niet in de directe nabijheid van het aangetaste gebied kan worden gerealiseerd, kan deze elders binnen de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' gerealiseerd worden;
- b. er ontstaat een duurzame situatie;
- c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- en landschapswaarden onvoldoende geborgd worden, met dien verstande dat voor activiteiten genoemd in artikel 9.5.1 onder a en b de regels genoemd onder a.1 t/m a.5 van toepassing zijn;
- d. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten;

- e. door initiatiefnemer is geen zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de compensatie van het verloren areaal, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 10 Waarde - Waardevol open gebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol open gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

het behoud van de landschappelijke waarde van het grootschalig open gebied.

10.2 Bouwregels

Op de in artikel 10.1 bedoelde gronden gelden in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald de volgende regels:

10.2.1 *Bouwen buiten het bouwvlak*

- a. het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde onder a is het oprichten van agrarische bouwwerken ten behoeve van een agrarische bedrijf buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschapsplan, waarbij in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat de gronden uitsluitend overeenkomstig de afwijking worden gebruikt indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
 2. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt, bosbouw, boomteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen met hoog opgaande beplanting, alsmede bebossing en/of opgaande beplanting anders dan ten behoeve van erfbeplanting, landschappelijke inpassing, wegbeplanting, schuilgelegenheid voor vee, met uitzondering van bestaande bebossing of opgaande beplanting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande bouw

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand tot op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken en/of aantallen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

12.2 Woning

12.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak;
- b. inhoud maximaal 800 m³, met dien verstande dat bij het bepalen van de inhoud van een hoofdgebouw kelders, zoals bedoeld onder e, niet worden meegerekend;
- c. bouwhoogte maximaal 4,5 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' de bestaande inhoud, oppervlakte en goot- en bouwhoogten als maximum gelden;
- e. onder hoofdgebouwen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tussen de (zij)gevel van de woning en de gevel van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
- b. totale oppervlakte maximaal 150 m²;
- c. bouwhoogte maximaal 4,5 m.
- d. in afwijking van het gestelde onder b en c geldt voor bestaande bijbehorende bouwwerken dat de bestaande, oppervlakte en goot- en bouwhoogten als maximum gelden;
- e. onder bijbehorende bouwwerken zijn kelders toegestaan tot een ondergrondse bouwdiepte van 3,3 meter.

12.3 Nadere eisen ten behoeve van de waterhuishouding

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning 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.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Beroep en bedrijf aan huis

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

- a. bij een bestaande 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 (Bijlage 3) 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), of in de regels anders is bepaald;
- 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 (inclusief opslag e.a.) bedraagt niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning en de daarbij behorende gebouwen, met een maximum van 75 m², 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 m² bedraagt;
- i. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op;
- j. de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad;
- k. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

13.2 Bed & breakfast

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

- a. de woonfunctie blijft in stand;
- b. maximaal 10 overnachtingsplaatsen;
- 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 m² minimaal 1 parkeerplaats per 15 m²;
- 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 m²;
- f. onverkort het gestelde onder e, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waaronder bed&breakfast, niet meer dan ter plaatse volgens deze regels is toegestaan.

13.3 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.

13.4 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, dan wel 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 dan wel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;
- j. bijgebouwen, 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 gebruik van een woning of wooneenheid voor de huisvesting van meer dan één huishouden; voor zover dit niet op grond van de regels in dit plan is toegestaan.

13.5 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarden:
 - 1. niet meer dan 3 per jaar per locatie;
 - 2. per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
 - 3. de waarden die het plan beoogd te beschermen niet blijvend onevenredig worden geschaad;
 - 4. de milieutechnische en verkeerstechnische uitvoerbaarheid is aangetoond;
- b. het aanleggen van ondergrond kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2 en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 - 3. hoogspanningsleidingen;
 - 4. 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 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 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 cultuur-historische 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 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
- e. er wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- f. gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de afwijking worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
- g. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
- h. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planschade)kosten.

14.2 Bedrijfscategorie beroep en bedrijf aan huis

Voor het afwijken van de bedrijfs categorie, 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 met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 3) aangeduid als categorie 1 of categorie 2;
 - b. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 14.1;
- voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 13.1.

14.3 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 m²;
- 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 ongeschikte 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 trappenhuisen, 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 onevenredige mate worden geschaad;
- b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 15 Overige regels

15.1 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 geschikte 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 deel van een) 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 16 Overgangsrecht

16.1 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan 'Mariëndaalseweg 17 Angerlo'.

