

## **Regels van het bestemmingsplan Nieuwe Steeg 1 Zevenaar**

**11 april 2023**

## Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels .....	13
Artikel 3 Agrarisch .....	13
Artikel 4 Wonen.....	15
Artikel 5 Leiding - Riool.....	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting .....	18
HOOFDSTUK 3 Algemene regels.....	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel .....	19
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	22
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels .....	23
Artikel 12 Overige regels .....	24
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregel .....	25
Artikel 13 Overgangsrecht.....	25
Artikel 14 Slotregel .....	25

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan

Vastgesteld bestemmingsplan Nieuwe Steeg 1 Zevenaar, met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00NIEUWESTEEG1-VA01 van de gemeente Zevenaar.

### 1.2 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van dit plan 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 al dan niet 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 verwachtingswaarde

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

### 1.7 Archeologische waarde

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

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

### 1.11 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.

#### 1.12 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.

#### 1.13 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 bijgebouwen 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

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 aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

#### 1.19 Bouwaanduiding twee-aaneen

een geometrisch bepaald vlak waar enkel en maximaal twee aaneengesloten wooneenheden (woningen) mogen worden gebouwd.

#### 1.20 Bouwaanduiding vrijstaand

een geometrisch bepaald vlak waar enkel een vrijstaande woning mag worden gebouwd.

#### 1.21 Bouwen

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

### 1.22 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak

### 1.23 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.

### 1.24 Bouwperceel

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

### 1.25 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

### 1.26 Bouwvlak

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

### 1.27 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.

### 1.28 Bruto vloeroppervlak

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

### 1.29 Dagrecreatie

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

### 1.30 Dagrecreatieve voorziening

voorziening ten behoeve van dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, aanlegsteigers, observatiepunten, informatieborden, banken, paden ten behoeve van wandelen, fietsen, zwemmen, vissen, paardrijden, kanoën en natuurobservatie.

### 1.31 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.

### 1.32 Dienstverlening

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

### 1.33 Dubbele bewoning

situatie waarbij twee zelfstandige huishoudens wonen in één woning.

1.34 Eerste bouwlaag  
de bouwlaag op de begane grond.

1.35 Extensieve (dag)recreatie  
niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, natuurswemmen en natuurobservatie van een beperkte omvang, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.36 Functieaanduiding boomgaard  
een geometrisch bepaald vlak waar een boomgaard is toegestaan.

1.37 Functieaanduiding elk soort verharding aangesloten  
een geometrisch bepaald vlak waar geen verharding van de bodem is toegestaan.

1.38 Functieaanduiding ontsluiting  
een geometrisch bepaald vlak waar de ontsluiting van het perceel op de openbare weg is toegestaan.

1.39 Functieaanduiding parkeerplaats  
een geometrisch bepaald vlak waar het parkeren met motorvoertuigen is toegestaan.

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

1.41 Groepsaccommodatie  
(een deel van) een gebouw met tenminste 6 overnachtingsplaatsen welke is bestemd voor het recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning, en gedurende het hele jaar wordt gebruikt door wisselende groepen, en worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen en verblijfsruimtes..

1.42 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.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 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 logiefunctie 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.

#### 1.46 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.

#### 1.47 Kampeerterrein

terrein ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van recreatieve onderkomens (artikel [1.62](#)), ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, en voor de daarbij behorende voorzieningen.

#### 1.48 Kampwinkel

een winkel op een kampeerterrein (artikel [1.47](#)), waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op detailhandel in hoofdzaak ten dienste van dat kampeerterrein, zoals de verkoop van levensmiddelen, speelgoed, kampeeraccessoires en souvenirs.

#### 1.49 Kantoor

een gebouw, zonder of met ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen.

#### 1.50 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

kampeerterrein met maximaal 20 plaatsen, uitsluitend voor kampeermiddelen (artikel [1.46](#)), 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.

#### 1.51 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.

#### 1.52 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg en volksgezondheid, woonzorg, sociaal-cultureel en openbare en bijzondere dienstverlening.

#### 1.53 Manege

een bedrijf dat is gericht op het geven van instructies in paardrijden en gelegenheid biedt tot het beoefenen van paardensport, inclusief het organiseren van wedstrijden en/of evenementen, al dan niet in combinatie met het stallen en verzorgen van paarden, en al dan niet in combinatie met fokken, africhten en trainen van paarden. Ook wel gebruikgerichte paardenhouderij genoemd.

#### 1.54 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, 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, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

#### 1.55 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 (artikel [1.60](#)) 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.

#### 1.56 Natura 2000 gebied

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

#### 1.57 Nevenactiviteiten

één of meerderde activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel (gezamenlijke) omvang (m<sup>2</sup>) als de effecten op het woon- en leefklimaat en uitsluitend toegestaan in samenhang met de hoofdactiviteit.

#### 1.58 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een veehouderijbedrijf waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet-grondgebonden veehouderijtak(ken). Een niet- grondgebonden veehouderijtak is een onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over onvoldoende cultuurgrond om de dieren op het eigen bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen voor meer dan 50 procent van het benodigde voer te voorzien.

#### 1.59 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, waarvan de omvang en uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De detailhandel is ondersteunend aan de hoofdfunctie en is hiermee onlosmakelijk verbonden.

#### 1.60 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 is hiermee onlosmakelijk verbonden. Verhuur aan derden, zowel tijdens als buiten openingstijden, voor, al dan niet besloten, feesten of partijen is niet toegestaan.

#### 1.61 Overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door maximaal één wand is omsloten.

#### 1.62 Prostitutie

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

#### 1.63 Recreatief onderkomen

verblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofdverblijf, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden verstaan kampeermiddelen (artikel [1.46](#)), dan wel de plekken voor (mobiele) kampeermiddelen, groepsaccommodaties (artikel [1.41](#)) en recreatieverblijf (artikel [1.64](#)).



#### 1.64 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.

#### 1.65 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.

#### 1.66 Snelweggerelateerde voorzieningen

Bij de snelweg horende voorzieningen, gerelateerd aan het verplaatsen van goederen of personen, die gewoonlijk langs of in de nabijheid van een snelweg aanwezig zijn zoals een wegrestaurant, hotel, servicepunt niet zijnde bedrijven of voorzieningen die gewoonlijk op een bedrijventerrein gevestigd zijn, zoals transportbedrijven, distributie- en opslagbedrijven etc.

#### 1.67 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen in de vorm van palen en/of stellingen, al dan niet van tijdelijke aard, een boogconstructie zonder afdek materiaal, afdek materiaal met ondersteunende constructie (lage, niet menstoegankelijke tunnels en tijdelijke menstoegankelijke tunnels of bouwwerken) en/of uitgespreid afdek materiaal ten behoeve van agrarische bedrijven in vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt en wijnbouw, met het oog op bescherming van deze gewassen.

#### 1.68 Toename van stikstofdepositie

er is sprake van toename van stikstofdepositie als de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitat in een Natura 2000 gebied meer bedraagt dan:

- a. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
  1. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.7 tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, of
  2. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die verleend is met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998;
- b. indien geen sprake is van een vergunning als bedoeld onder a: de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij het agrarisch bedrijf.

#### 1.69 Verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, al dan niet overdekt of besloten.

#### 1.70 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.

#### 1.71 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.

#### 1.83 Web- en internetwinkel

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

#### 1.72 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.

#### 1.73 Wonen

ergens permanent gehuisvest zijn in een daarvoor bestemd gebouw.

#### 1.74 Woning

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw (artikel [1.40](#)), uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één (1) afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden (artikel [1.44](#)).

#### 1.75 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.

#### 1.76 Wooneenheid

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

#### 1.77 Woongebouw

een gebouw met meerdere zelfstandige woningen of wooneenheden.

#### 1.78 Woonwagen

een voor bewoning bestemd hoofdgebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## 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 ondergeschikte 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 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

## 2.7 Goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, 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.

## 2.8 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 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. een boomgaard ter plaatse van de aanduiding 'boomgaard';
- c. ontsluiting van het erf op de openbare weg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- d. extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), zoals wandelen, fietsen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- e. bestaande nutsvoorzieningen;
- f. behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder afrasteringen, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingswegen voor percelen, wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair en watergangen;
- i. 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

- a. op of in de in artikel [3.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouw 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. paardenbakken voor hobbymatig gebruik, waarbij de regels van artikel [7.3](#) van toepassing zijn;
- d. bestaande nutsvoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende (erf)ontsluitingswegen;
- f. wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel [3.2](#), onder de voorwaarden genoemd in artikel [10.1](#) en 3.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

##### 3.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen c.q. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde;
- b. aantoonbaar een directe relatie met de grond en het grondgebruik;
- c. bouwhoogte van tunnels maximaal 0,5 m;
- d. bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 3 m;

- e. aaneengesloten oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
- f. afstand tot andere percelen met teeltondersteunende voorzieningen minimaal 250 m.

### 3.3.2 Grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak;
- b. aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
- c. 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;
- d. de grondopstelling is compact en geconcentreerd vormgegeven;
- e. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 3 m. en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem).

### 3.3.3 Omheining voor een paardenwei

Voor het bouwen van een omheining voor een paardenwei gelden de volgende voorwaarden:

- a. hoogte 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 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied op de openbare weg dient plaats te vinden ter plaatse van de gronden gelegen binnen de functieaanduiding 'ontsluiting'.

### 3.4.2 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);
- b. het verrichten van spuitwerkzaamheden met gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de functieaanduiding 'boomgaard'.

## 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:

- a. het aanleggen van (toegangs)wegen, paden, banen voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak.

### 3.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in artikel [3.5.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing op:

- a. 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. in het geval van een (erf)toegangsweg: indien reeds 2 erftoegangswegen aanwezig zijn;
- b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
- c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- of landschapswaarden onvoldoende geborgd worden.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op of in de in [4.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 woning van maximaal 800 m<sup>3</sup> per bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' maximaal twee wooneenheden in een woongebouw van maximaal 1600 m<sup>3</sup> per bouwvlak zijn toegestaan.
- b. goothoogte maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte maximaal 11 m;
- d. voor bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel [8.2](#) genoemde regels.

#### 4.2.3 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 [7.3](#) genoemde regels;
- d. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan genaamd "Landschappelijke inpassing" zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels of een soortgelijk beplantingsplan, goedgekeurd door de gemeente.

#### 4.3.2 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;
- b. het gebruik van en het in gebruik laten namen van gronden en bouwwerken op het perceel Nieuwe Steeg 1 overeenkomstig de in de bestemming 'Wonen' opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, zoals aangegeven op de tekening genaamd "Te slopen opstallen" in bijlage 2 bij deze regels, zijn gesloopt;
- c. het aanbrengen van verharding ter plaatse van de functieaanduiding '-verharding'.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel [4.1](#), onder de voorwaarden genoemd in artikel [10.1](#) en 4.4, een omgevingsvergunning verlenen voor:

##### 4.4.1 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. de oppervlakte bedraagt maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte bij 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. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de mini-camping geheel of gedeeltelijk binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'wonen' en/of 'tuin' 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', met dien verstande dat een mini-camping ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol open gebied' niet is toegestaan;
  6. indien de mini-camping zich binnen een gebied met de aanduiding 'Waarde Natuur en landschap' bevindt, wordt aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten dan wel door het nemen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag;
  7. indien de mini-camping zich binnen een gebied met de aanduiding 'Waarde cultuurhistorie' bevindt, wordt aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden, dan wel door het nemen van mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag;
  8. voorzieningen (waar onder sanitaire voorzieningen en bergingen) mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gesitueerd
  9. voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

##### 4.4.2. Afwijken van de voorwaardelijke verplichting - Landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 4.3.3 lid d indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.



## Artikel 5 Leiding - Riool

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. ondergrondse rioolpersleiding;
- b. veiligheidszone;
- c. bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. binnen een zone van 6 m aan weerszijden van het hart van de rioolpersleiding, mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de rioolpersleiding;
- b. bouwhoogte maximaal 2,5 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in 5.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 5.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

#### 5.3.1 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de rioolpersleiding geen bezwaar bestaat;
- b. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

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

#### 5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- c. het aanbrengen van oppervlakte verhardingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het drijven van voorwerpen in de grond.

#### 5.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 5.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. normale spit- of ploegwerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de rioolpersleiding betreffen;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### 5.4.3 Advies

Ten aanzien van de werkzaamheden genoemd in artikel 5.4.1 wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

#### 5.4.4 Toelaatbaarheid

De in artikel 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. door de uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, worden de belangen van de rioolpersleiding in onevenredige mate aangetast;
- b. indien andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

### Artikel 6 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting

#### 6.1 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.

#### 6.2 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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 500 m<sup>2</sup> 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 [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.

## HOOFDSTUK 3 Algemene regels

### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 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.

#### 8.2 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 m<sup>2</sup> per woning;
- c. in afwijking van het gestelde onder b bedraagt de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> per wooneenheid' maximaal 75 m<sup>2</sup> per wooneenheid;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m.

#### 8.3 Paardenbakken voor hobbymatig gebruik

Voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik gelden de volgende regels:

- 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 bouwblok is toegestaan;
- c. uitsluitend binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak, met dien verstande dat het oprichten van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Tuin', 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. binnen de bestemming 'Waarde - waardevol open gebied' niet toegestaan buiten het bestaande bouwvlak;
- f. afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- g. oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- h. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
- 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 gericht op de rijbak.

## 8.4 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 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 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), 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 (bedrijfs)woning en de daarbij behorende gebouwen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waaronder beroep en bedrijf aan huis en bed & breakfast, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> 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.

### 9.2 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 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 m<sup>2</sup> minimaal 1 parkeerplaats per 15 m<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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.

### 9.3 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 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;
- m. 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

### 9.4 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 in de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos';
  2. niet meer dan 3 per jaar per locatie;
  3. per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
  4. de milieutechnische en verkeerstechnische uitvoerbaarheid is aangetoond;
  5. de waarden die het plan beoogd te beschermen niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- 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 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 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.

### 10.2 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 met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1 of categorie 2;
- b. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.1;
- c. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.1.

### 10.3 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 m<sup>2</sup>;
- 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 onevenredige mate worden geschaad;
- b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Algemene voorwaarden voor bestemmingswijziging

Een bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden vastgesteld indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er blijft sprake van een logische en compacte opzet van bebouwing;
- 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 goede 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 wijziging 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. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd, waarbij tevens aangetoond moet worden dat:
  - het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
  - het plan stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
  - in het plan de belangen van het watersysteem voldoende zijn geborgd (het plan is voorzien van een watertoets);
  - het plan past binnen de geldende beleidskaders;
  - het plan economisch uitvoerbaar is;

- i. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet gewaarborgd zijn, zowel planologisch als financieel;
- j. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planschade)kosten.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 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 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 slotregel

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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.

#### 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Nieuwe Steeg 1 Zevenaar', met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00NIEUWESTEEG1-VA01.