

Oude Steeg 3 Zevenaar

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Agrarisch	12
Hoofdstuk3	Algemene regels	19
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 5	Algemene bouwregels	20
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 10	Overige regels	27
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 11	Overgangsrecht	28
Artikel 12	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het wijzigingsplan Oude Steeg 3 Zevenaar met identificatienummer NL.IMRO.0299.WP00OUDESTEEG3-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 (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 Agrarisch verwant

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, groencomposteringsbedrijven, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven.

1.7 Bebouwing

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

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 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 rehtens vergund is;

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

1.12 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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, overkappingen en risalieten.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 Bruto vloeroppervlak

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

1.22 Dagrecreatie

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 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

1.26 Gebouw

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

1.27 Groepsaccommodatie

een zelfstandige verblijfsaccommodatie die naar afmetingen en inrichting specifiek bedoeld is voor een grotere groep van van maximaal 25 personen, tot uitdrukking komend in o.a. gezamenlijke faciliteiten voor logies, dagverblijf en maaltijdbereiding.

1.28 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.

1.29 Hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat 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.

1.30 Horeca(bedrijf) [categorie]

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 waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt en dat 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 2

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 (alcoholische) dranken ter plaatse zoals een restaurant, bistro en/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 3

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 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 4

Een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans meer 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, zoals een café en/of een naar de 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.

1.31 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.

1.32 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 gebruiksgerichte paardenhouderij genoemd.

1.33 Natura 2000 gebied

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

1.34 Nevenactiviteiten

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 Ondergeschikte horeca

horeca binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, 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.

1.38 Overkapping

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

1.39 Plattelandswoning

een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend.

1.40 Seksinrichting

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 Voorgevel

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

1.44 Voorgevelrooilijn

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

1.45 Web- en internetwinkel

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

1.46 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.

1.47 Woning

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, bestemd voor de huisvesting van één huishouden, danwel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

1.48 Wooneenheid

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

1.49 Woongebouw

een gebouw met meerdere zelfstandige woningen of wooneenheden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij';
- c. een paardenhouderij, paardenstalling of paardenpension;
- d. agrarische bedrijfswoningen;
- e. de uitoefening van een agrarische hulpbedrijf;
- f. kleinschalige nevenactiviteiten;
- g. kleinschalig kamperen, uitsluitend binnen of direct aansluitend op het agrarisch bouwvlak;
- h. extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), zoals wandelen, fietsen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- i. bestaande nutsvoorzieningen;
- j. behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
- l. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingswegen voor percelen, wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair en watergangen;
- m. 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 worden gebouwd;
- b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken worden gebouwd, met uitzondering van de in artikel 3.2.4 genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. bouw van kassen is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch - intensieve veehouderij' mag de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing met niet meer dan 500 m² uitgebreid worden;
- c. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van het huisvesten van dieren wordt slechts verleend, indien de aanvrager door middel van een rapportage heeft aangetoond dat dit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied;
- d. afstand tot een plattelandswoning bedraagt minimaal 10 m;
- e. goothoogte maximaal 6 m;
- f. bouwhoogte maximaal 12 m;
- g. dakhelling minimaal 15° en maximaal 60°;
- h. binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één (1) bouwlaag ingericht worden voor het houden van dieren;

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal één (1) bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak;
- b. voor bedrijfswoningen gelden de in artikel 5.2 genoemde regels;

3.2.4 *bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

I Binnen het agrarisch bouwvlak:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. bouwhoogte van een afgedekte mestlo maximaal 10 m;
- c. bouwhoogte van (voeder)silo's, niet zijnde sleufsilo's, mestlo's of hooibergen, maximaal 15 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van palen en (vlaggen)masten bedraagt maximaal 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) bedraagt maximaal 3 m;
- g. voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik gelden de in artikel 5.3 genoemde regels.

II Buiten het agrarisch bouwvlak:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. afasteringen ten behoeve van perceelsafscheidingen hebben een hoogte van maximaal 1 m;
- c. voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik gelden de in artikel 5.3 genoemde regels;
- d. bestaande nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
- e. bij de bestemming behorende (erf)ontsluitingswegen zijn toegestaan;
- f. wandel-, fiets- en ruiterspaden zijn toegestaan;
- g. straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke hebben 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, onder de voorwaarden genoemd in artikel 8.1 en 3.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

3.3.1 *Oppervlakte bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch - intensieve veehouderij'*

Voor het vergroten van de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing met meer dan 500 m² gelden de volgende voorwaarden:

- a. voorzien wordt in een goede inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd inpassingsplan, in overeenstemming met het Plussenbeleid zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- b. in de omgevingsvergunning wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bebouwing uitsluitend voor het houden van dieren mag worden gebruikt indien de maatregelen uit het inpassingsplan zijn gerealiseerd, beheerd en in stand worden gehouden;
- c. voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2.

3.3.2 *Goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Voor een afwijkende goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a. nut en noodzaak van een afwijkende goothoogte voor de bedrijfsvoering staat voldoende vast;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 8 m;
- c. voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2.2.

3.3.3 *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 m²; afstand tot andere percelen met teeltondersteunende voorzieningen minimaal 250 m.

3.3.4 *Tweede bedrijfswoning*

Voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning gelden de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van noodzakelijk en intensief toezicht, waarbij nabijheid is vereist, en dat slechts duurzaam door 2 volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht;
- b. werkzaamheden verricht in een agrarisch verwant bedrijf en/of nevenactiviteiten binnen de bedrijfsvoering, leiden nooit tot een tweede bedrijfswoning;
- c. de tweede bedrijfswoning wordt gesitueerd binnen, of direct aansluitend op het bestaande agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. indien de woning buiten het bouwvlak wordt geplaatst, de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak niet groter wordt dan 1,0 ha bij;
 2. de woning wordt niet achter de achtergevelrooilijn van bestaande bedrijfsbebouwing geplaatst;
 3. de achterste grens van het agrarisch bouwvlak ten opzichte van de openbare weg, wordt niet overschreden;
 4. de afstand tussen de (zij)gevel van de woning en de bestaande bebouwing bedraagt niet meer dan 15 m;
 5. de afstand tussen de (zij)gevel woning en het naburig agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 50 m;
- d. de woning wordt ontsloten via de bestaande uitweg(en) van het agrarisch bedrijf;
- e. voor de bedrijfswoning gelden de in artikel 5.2 genoemde regels.

3.3.5 *Bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen, (deels) buiten het agrarisch bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. binnen het bouwvlak is niet voldoende ruimte aanwezig;
- b. het bouwvlak mag aan maximaal één (1) zijde overschreden worden;
- c. de overschrijding van het bouwvlak bedraagt maximaal 10 m, voor de tweede bedrijfswoning geldt de in artikel 3.3.4 genoemde afstand;
- d. het bouwvlak wordt met niet meer dan 250 m² overschreden;
- e. de afstand tot een naburig agrarisch bouwvlak en/of een naburige woning wordt niet kleiner dan 50 m;
- f. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is na uitbreiding niet groter dan 1,0 ha;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2.2.

3.3.6 *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).

3.3.7 *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 *Aantal bouwlagen*

Binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één (1) bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zoals bepaald in lid 3.1, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van stal 4 als bedoeld in Bijlage 2, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4.3 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

Voor een mini-camping gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend als nevenactiviteit, gerund door de bewoner(s) van de bedrijfswoning;
- b. gelegen binnen of direct aansluitend op een agrarisch bouwvlak;
- c. een mini-camping buiten het agrarisch bouwvlak is niet toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Waardevol open gebied', 'Waarde - Natuur en landschap' en 'Waarde - Cultuurhistorie';
- d. gelegen buiten de contour van het plaatsgebonden risico externe veiligheid;
- e. de afstand tot een woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
- f. de afstand tot een naburig kampeerterrein bedraagt minimaal 250 m;
- g. oppervlakte maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- h. kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode van 15 maart t/m 31 oktober op het terrein aanwezig zijn;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- j. het terrein is voorzien van een goede landschappelijke inpassing met afschermende streekeigen beplanting;
- k. geen onevenredige aantasting van landschappelijke waarden.

3.4.4 Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- a. de (neven)activiteiten zijn te scharen onder één of meerdere van de volgende activiteiten:
 - 1. verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten;
 - 2. horeca categorie 1, waarbij maximaal 50 m² buitenruimte (terras);
 - 3. groepsaccommodatie voor maximaal 15 overnachtingsplaatsen;
 - 4. tentoonstellingsruimte;
 - 5. bezoektuinen;
 - 6. fietsverhuur;
 - 7. dagbesteding voor zorgbehoevenden;
 - 8. activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten, natuur en/of landschap;
 - 9. stalling en langdurige opslag; brandgevaarlijke - en milieugevaarlijke stoffen, afval of stoffen die geurhinder kunnen veroorzaken uitgesloten;
 - 10. bouw van carnavalswagens;
- b. de oppervlakte beslaat maximaal 25% van de aanwezige bebouwing, met een maximum 350 m², waarbij:
 - 1. maximaal 50 m² horeca;
 - 2. maximaal 100 m² voor tentoonstellingsruimte, activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten of natuur en landschapsbeleving, of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten;
 - 3. opslag en stalling uitsluitend in bestaande bebouwing;
- c. geen buitenopslag of stalling van goederen;
- d. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de

gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 381
'Toekomstbestendig parkeren';

3.4.5 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij een agrarisch bedrijf waarbij toename van stikstofdepositie plaats vindt;
- b. het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf;
- c. het uitoefenen van een manege;
- d. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een (bedrijfs)woning) buiten het agrarisch bouwvlak;
- e. het gebruik overeenkomstig de artikelen 3.4.4, 6.1 of 6.2 indien niet voldoende parkeer gelegenheid is gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- f. verhuur van (horeca)ruimte ten behoeve van, al dan niet besloten, feesten of partijen.
- g. het gebruik van de bedrijfswoning als (burger)woning.

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting uitvoering Plussenbeleid

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zoals bepaald in lid 3.1, zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in Bijlage 4 opgenomen uitvoering Plussenbeleid, teneinde te komen tot een verduurzaming van de intensieve veehouderij;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van stal 4 als bedoeld in Bijlage 2, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in Bijlage 4 opgenomen uitvoering Plussenbeleid teneinde te komen tot een verduurzaming van de intensieve veehouderij.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Hondenschool, dierenpension

- a. de oppervlakte beslaat maximaal 25% van de bebouwing, met een maximum van 350 m² waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 350 m²;
- b. gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak;
- c. trainingsveld(en) uitsluitend binnen of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- d. de afstand tussen de trainingsvelden en -accommodatie en een woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- e. lichtmasten bij een trainingsveld 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 het trainingsveld.

3.5.2 Plattelandswoning

- a. het betreft een bestaande bedrijfswoning (geen nieuwbouw of functiewijziging van bedrijfsbebouwing);
- b. er blijft een bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf beschikbaar;
- c. de afstand tussen de plattelandswoning en een bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 10 m;
- d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m²;
- e. er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- f. de plattelandswoning, bijbehorende bebouwing, tuin en erf blijven onderdeel van het agrarisch bouwvlak.

3.5.3 Landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2, indien in plaats van de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

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

3.5.4 *Uitvoering Plussenbeleid*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.6, indien in plaats van de uitvoering Plussenbeleid, zoals opgenomen in Bijlage 4, andere maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de maatregelen minimaal gelijkwaardig zijn aan de in Bijlage 4 opgenomen maatregelen en voorzien in een minimaal gelijkwaardige bijdrage aan de verduurzaming van de intensieve veehouderij;
- b. voldaan dient te worden aan de kaders als bedoeld in Bijlage 1 Plussenbeleid gemeente Zevenaar;
- c. de maatregelen niet mogen leiden tot een hogere geurbelasting op de geurgevoelige locaties zoals benoemd in Bijlage 4 Uitvoering Plussenbeleid

3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder de voorwaarden genoemd in artikel 9.1 en 3.6 het plan te wijzigen ten behoeve van:

3.6.1 *Verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij'*

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderen indien:

- a. is gebleken dat het aangeduide bedrijfstype ter plaatse niet meer wordt uitgeoefend;
- b. op verzoek van de eigenaar, ten behoeve van de omschakeling van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, onder de voorwaarde dat aantoonbaar sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

3.6.2 *Omschakeling van agrarisch bedrijf naar woonfunctie*

- a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
- b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
- c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten wordt gesloopt;
- d. ter plaatse van 'Overige zone - Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal 300 m en de afstand tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m, met dien verstande dat indien wordt aangetoond dat een kortere afstand niet tot een extra belemmering voor het agrarische bedrijf leidt, deze kortere afstand is toegestaan, onder de voorwaarde dat de bestaande afstand tot het agrarisch bouwvlak niet kleiner wordt;
- e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
 1. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van 250 m² (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
 2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
 3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m² of minder bedraagt;
 4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
 5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
 6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. de regels voor 'Wonen' zijn van toepassing;
- g. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- h. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan.

3.6.3 *Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf*

- a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
- b. detailhandel is niet toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel met een assortiment ten behoeve van de hoofdfunctie.

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

3.7.1 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.

3.7.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 3.7.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. (erf)toegangswegen ter ontsluiting van een agrarisch bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding, met een lengte van minder dan 25 m en een breedte van maximaal 4 m, met dien verstande dat maximaal 2 (erf)toegangswegen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan;
- b. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het agrarisch bouwvlak;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.7.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 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.

5.2 bedrijfswoning

5.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 (bedrijfs)woning per bestemmingsvlak;
- b. inhoud maximaal 800 m³;
- c. goothoogte maximaal 6 m;
- d. bouwhoogte maximaal 11 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tussen de (zij)gevel van de bedrijfswoning en de gevel van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 15 m, danwel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
- b. totale oppervlakte maximaal 150 m², danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 5 m.

5.3 Paardenbakken voor hobbymatig gebruik

Voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bij en ten behoeve van een bedrijfswoning;
- 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 agrarisch bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien aangetoond is dat het ondoelmatig is een paardenbak binnen het bouwvlak op te richten;
- d. afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- e. oppervlakte maximaal 800 m²;
- f. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
- g. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
 - 2. bouwhoogte maximaal 6 m;
 - 3. lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.

5.4 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Beroep en bedrijf aan huis

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

- a. bij een bestaande bedrijfswoning;
- b. de woonfunctie blijft in stand;
het beroep of bedrijf aan huis is een activiteit in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1;
- c. 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;
- d. geen activiteit met grote bezoekersaantallen of verkeersaantrekkende werking;
- e. een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- f. geen buitenopslag of stalling van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
- g. 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;
- h. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op;
- i. de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad;
- j. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

6.2 Bed & breakfast

Het gebruik van de gronden, de bedrijfswoning 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;

6.3 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.

6.4 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 omgevingslawaaï 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 danwel 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

6.5 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 milieutechnische en verkeerstechnische uitvoerbaarheid is aangetoond;
 - 4. de waarden die het plan beoogd te beschermen niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van ondergrond kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 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.
- c. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Overige zone - Het Broek

Voor de 'overige zone - Het Broek' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding is het bepaalde in artikel 3.6.2 van toepassing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 onder c eerste lid 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 381 'Toekomstbestendig parkeren';
- 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.

8.2 Bedrijfscategorie beroep en bedrijf aan huis

Voor het afwijken van de bedrijfscategorie zoals aangeduid in Bijlage 3 gelden de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis is naar aard en ruimtelijke effecten gelijk te stellen is met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1 dan wel categorie 2;
- b. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.1;
- c. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.1.

8.3 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 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,

- h. de waarden die het plan beoogt te beschermen niet in onevenredige mate worden geschaad;
- i. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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 381 'Toekomstbestendig parkeren';
- 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 wijzigingsplan is gewaarborgd, waarbij tevens aangetoond moet worden dat:
 - 1. het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 - 2. het plan stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
 - 3. in het plan de belangen van het watersysteem voldoende zijn geborgd (het plan is voorzien van een watertoets);
 - 4. het plan past binnen de geldende beleidskaders;
 - 5. het plan economisch uitvoerbaar is.
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan 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 10 Overige regels

10.1 Parkeren

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

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 381 'Toekomstbestendig parkeren';
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 381 'Toekomstbestendig parkeren';
- c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Oude Steeg 3 Zevenaar'.

