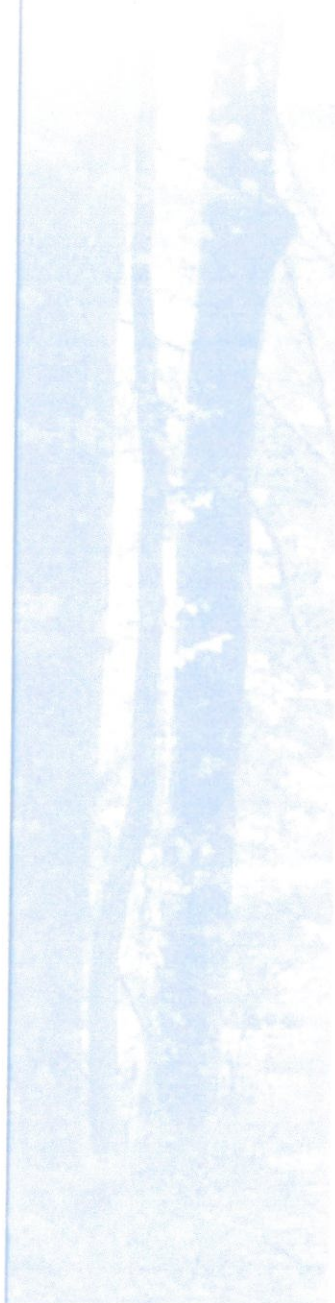


Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Vastgesteld

NL IMRO 1955 bplgbgalgherz01-va01

**Bijlage 1 bij de regels:
Integrale regels Buitengebied,
inclusief eerste herziening
(geconsolideerd)**



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va013 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. beeldkwaliteitsplan:
het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Montferland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2010;
- d. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aan huis gebonden beroep:
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook. Hieronder wordt wel verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang;
- g. aan- of uitbouw:
een bijbehorend bouwwerk zijnde, een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- ga. afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- h. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;
- i. agrarisch medegebruik:
een gebruik voor kleinschalige niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter;
- j. archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

- k. archeologisch onderzoek:
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- l. archeologische verwachting
een aanduiding van een gebied met een daaraan toegekende archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- m. archeologische waarde
een aanduiding van een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- n. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

na. bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroep aan huis daaronder niet begrepen;

nb. bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- o. bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen, stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gronden:
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatiewoningen, stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen, permanent wisselende, recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;
- p. bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van kappersactiviteiten, een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het bedrijf kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een bedrijf in de prostitutie, in welke vorm dan ook. Hieronder wordt tevens verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang;
- q. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen; (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwoningsituatie) van wie huisvesting daar, getet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) één persoon (of twee indien er sprake is van een zelfstandige

inwoningsituatie), wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- r. bed and breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie in een woning of bedrijfswoning, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

ra. beroep aan huis

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook.

- s. bestand:
1. ten aanzien van bebouwing:
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan rechtens aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
2. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
3. ten aanzien van de locatie van een woning:
de locatie van een woning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel in het kader van herbouw, de locatie die overlap vertoont met de locatie van de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezige woning;
- t. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- u. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- v. bevoegd gezag:
het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wet van 6 november 2008, staatsblad 496);
- w. binnenrijbaan:
overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden (ingeval van een manege) en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden;

wa. biovergisting:

het vergisten van maximaal 35 ton dierlijke mest per dag, al dan niet in combinatie met andere organische stoffen, waardoor biogas ontstaat waarbij sprake is van dierlijke meststof als restproduct;

- x. bijgebouw:
een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij de (bedrijfs)woning of wooneenheid behorend vrijstaand of aaneengebouwd gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte niet zijnde een (tunnel)kas of daarmee gelijk te stellen bouwwerk, dat niet voor bewoning is bestemd en naar aard en omvang ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning of wooneenheid;

- y. boomkwekerij
een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters en struiken;
- z. bosbouw:
het geheel van bedrijfsmatige handelingen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de volgende functies en aspecten: natuur, houtproductie, landschap, milieu, waaronder begrepen waterhuishouding, en recreatie;
- aa. 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;
- ab. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- ac. bouwlaag:
een al dan niet doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- ad. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- ae. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
- af. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- ag. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden; hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- ah. buitenwerks gevelvlak:
de buitenmuur van een gebouw inclusief de daaraan gebouwde aanbouwen en uitbouwen;
- ai. daghorecabedrijf:
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag (dat wil zeggen tussen zonsopkomst en zonsondergang, of, indien zonsondergang vóór 20.00 uur optreedt, tot 20.00 uur) verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als informatievoorziening en dagrecreatie, zoals theehuisjes, paviljoens, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- aj. dakoverstek:
het deel van het dakvlak dat uitsteekt boven buiten de gevel;
- ak. dakvlak:

een hellend vlak in een dak behorend tot de (bedrijfs)woning of het bijgebouw;

al. deel:

de aan een bestaande of voormalige agrarische bedrijfswoning gekoppelde rechtstreeks (of via een tussenlid) vanuit de woning toegankelijke stalruimte (als onderdeel van het hoofdgebouw), die beeldbepalend, visueel, en van oorsprong functioneel verbonden is met de betreffende woning en daarmee een onlosmakelijke eenheid vormt, één en ander exclusief eventuele aan de deel grenzende ondergeschikte en niet meer met de woning in verbinding staande bebouwing;

am.denkbeeldig bouwvlak:

het bouwvlak inclusief de in deze regels via afwijkingen toegestane overschrijdingen;

an. detailhandel:

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

ao. Ecologische hoofdstructuur (EHS):

een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen, bestaande uit EHS-natuur, EHS-verweven en EHS-ecologische verbindingzone. EHS-natuur bestaat uit natuurgebieden en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. EHS-verweven omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet 1928, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. EHS-ecologische verbindingzone bestaat uit een schakeling van natuur elementen die multifunctioneel gebied doorsnijdt;

ap. evenement:

verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis die meestal publiek is, maar ook besloten kan zijn;

aq. extensieve dagrecreatie:

extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen (overige) bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals picknicktafels en informatieborden en voorzieningen zoals fiets- en voetpaden, vissteigers en kanostoepen; waarbij de recreatievorm geen specifiek bestag legt op de ruimte;

ar. functieverandering:

het veranderen van de functie van gebouwen op een perceel, waarbij een nieuwe functie wordt gerealiseerd, dan wel het oprichten van nieuwe bebouwing na sloop welke bebouwing een andere functie heeft dan de gesloopte bebouwing;

as. gebouw:

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

at. gebruiksgerichte paardenhouderij:

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden (ingeval van een manege), het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden;

au. grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij;

aau. grondgebonden veehouderijbedrijf

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 kan beschikken;

aub. grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 procent zelf te kunnen voeren;

auc. grondgebruiksplan

plan waarin de ondernemer informatie biedt over de grondgebondenheid van het veehouderijbedrijf of de veehouderijtak;

av. hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

aw. hooiberg (hooimijt):

een van oorsprong agrarisch bouwwerk, dat diende als opslagplaats voor graan, stro of hooi, bestaande uit één of meerdere palen en een beweegbaar dak dat los aan de paal/palen is verbonden en dat niet is voorzien van wanden;

ax. horeca:

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dansings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling;

ay. hergebruik:

gebruik van een bestaand gebouw voor nieuwe doeleinden omdat het gebouw zijn oorspronkelijke functie heeft verloren;

b`. huifkarcentrum:

een bedrijf waar paarden en huifkarren worden gestald en van waaruit in de omgeving met paarden en huifkarren ritten worden gemaakt en kleinschalige dagrecreatieve activiteiten worden georganiseerd, zoals handboogschieten, klootschieten, ringsteken en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;

ba. indicatieve magneetveldzone:

het gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger wordt verondersteld dan 0,4 microtesla. De indicatieve magneetveldzone is bij een 150 kV hoogspanningsleiding bepaald op 80 meter ter weerszijden van de leiding en bij een 380 kV hoogspanningsleiding op 135 meter ter weerszijden van de leiding;

bb. indelingslijn:

een als zodanig op de verbeelding aangewezen lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

bc. informatievoorziening:

het verstrekken van informatie, het geven van educatie aan passanten, en de verkoop van streekgebonden producten;

bd. inpandig bijgebouw:

een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebrachte en bij de woning behorende ruimte; zoals garage berging of hobbyruimte (met uitzondering van de zolderruimten boven de woning) dat niet voor bewoning is bestemd; daaronder tevens begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk is;

een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebracht bijgebouw (met uitzondering van de zolderruimten boven de woonruimte), waaronder tevens wordt begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woonruimte toegankelijk is;

be. intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waarvan tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

bf. Kaart Landbouwontwikkelingsgebied Azewijn:

bij deze regels behorende kaart waarop aangegeven een onderverdeling in deelgebieden waar specifieke voorwaarden gelden voor intensieve veehouderij;

bg. kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

bh. kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

bi. kantine:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat fungeert als ondersteunende functie van de hoofdfunctie ter plaatse, waarbinnen detailhandel in ter plaatse te nuttigen versnaperingen en dranken is toegestaan;

bia. kernkwaliteiten

de kwaliteiten van het waardevol landschap en de EHS zoals beschreven in de bijlage 5 van deze regels;

bj. kleinschalig kamperen:

terrein of plaats met een niet-recreatieve hoofdfunctie, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

bja. Kleinschalig ondersteunende horeca:

Het verstrekken van consumpties in een niet daarvoor bestemde en niet daarvoor ingerichte ruimte, een en ander uitsluitend ter ondersteuning van (en naar aard, omvang en tijdsduur ondergeschikt aan) de dagrecreatieve nevenactiviteiten die op de locatie planologisch zijn toegestaan, en welk gebruik geen ruimtelijke impact heeft en waarvoor

geen specifieke bouwkundige voorzieningen behoeven te worden getroffen die verder gaan dan hierop van toepassing zijnde regelgeving.

bjb. kwekerij:

een agrarisch bedrijf gericht op het telen van bomen, heesters en/of struiken;

bjc. landhuis:

hoofdgebouw op een landgoed waarin meerdere woningen kunnen worden ondergebracht;

bk. loonwerkbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan (agrarische) bedrijven met behulp van werktuigen;

bl. magneetveldbeoordelingsplichtige objecten:

bij magneetveldgevoelige objecten behorende erven, schoolpleinen en speelplaatsen; - inrichtingen en bijbehorende terreinen voor cultuur, horeca, sport, entertainment, educatie, verblijfs- en dagrecreatie, logiesverstrekking, kerkgebouwen, buurt- en clubhuizen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, klinieken, dagverblijven;

bm. magneetveldgevoelige objecten:

woningen (daaronder begrepen dienstwoningen), woonwagenstandplaatsen, scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs, crèches, kinderopvangplaatsen;

bn. manegebedrijf:

paardenhouderij, bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen, die uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden, het houden van wedstrijden, al dan niet met een ondersteunende horecavoorziening;

bo. monumentale gebouwen:

gebouwen die geplaatst zijn op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst;

bp. Nederlandse grootte-eenheden (nge):

een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten in dit bestemmingsplan wordt weergegeven, een en ander overeenkomstig bijlage 10 bij de regels van dit plan;

bq. nevenactiviteiten:

activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en hoofdzakelijk binnen bestaande bebouwing en die wat betreft vloeroppervlak en inkomensvorming ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

activiteit die wordt uitgeoefend naast de hoofdfunctie en daaraan qua aard en omvang ondergeschikt is;

br. nutsvoorzieningen:

bouwwerken en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

bs. ondersteunende horeca:

horeca die onlosmakelijk is verbonden met de bestemming van een perceel en daaraan ondersteunend is, en dus niet geldt voor zelfstandige feesten, partijen en soortgelijke activiteiten;

bt. overdekt terras/overkapping:

een dak op "poten" palen (of daarmee vergelijkbare constructiedelen) zoals een carport dat minimaal aan twee zijden niet van wanden is voorzien, dan wel ten minste aan 1 zijde geheel én ten minste aan 1 zijde overwegend open is indien aangebouwd of onderdeel van het dak of dakvlak van een woning of een bijgebouw. Voor zover sprake van een vrijstaande overkapping of terras, is het betreffende bouwwerk uitgevoerd met maximaal 2 wanden of een gedeelte daarvan. Een overdekt terras/overkapping wordt niet aangemerkt als gebouw.

bu. paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

bv. participantenwoning:

een woning waarvan de bewoner in zodanige mate betrokken is bij een inrichting -in dit geval een windturbinepark- dat de woning is aan te merken als behorende tot de inrichting; de betrokkenheid houdt in ieder geval in dat de bewoner:

1. toezicht houdt op de terreinen en servicewegen van de windturbines, en deze toegankelijk houdt voor de exploitant van de windturbines;
2. toezicht houdt op het functioneren van de windturbines en zo nodig storingen en calamiteiten meldt aan de exploitant en in voorkomend geval de betreffende windturbine kan stopzetten;

bw. peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld. Hierbij dient te worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

bwa. perceel:

een bij het Kadaster geregistreerd stuk grond;

bx. permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

bxa. plattelandswoning:

een woning als bedoeld in artikel 1.1a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

by. productiegerichte paardenhouderij:

grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

- c'. reconstructiewetzone-extensiveringsgebied:
een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt;
- ca. reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied:
een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij;
- cb. recreatiewoning:
een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning **of een ander gebruik van niet-recreatieve aard** door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- cc. relatie:
ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;
- cd. Ruimtelijke Verordening Gelderland:
de op grond van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening door Provinciale Staten van Gelderland vastgestelde verordening;
- ce. schuilgelegenheid:
een niet voor bewoning, al dan niet ten dienste c.q. in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw (inloopruimte), dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden;
- cf. seksbedrijf:
een inrichting waarin bedrijfsmatig, of in de vorm alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, dan wel in enige vorm erotisch-pornografische werkzaamheden worden uitgevoerd. Hieronder wordt begrepen:
 1. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
 2. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;
- cg. specifieke magneetveldzone:
het aan de hand van berekeningen of metingen bepaalde gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld gelijk of hoger is dan 0,4 microtesla;
- ch. stacaravan:
een als gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief woonverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door een zelfde persoon, gezin of andere groep van mensen;

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning of een ander gebruik van niet-recreatieve aard door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

- ci. teeltondersteunende voorzieningen:
voorzieningen die worden toegepast om de teelt van groente, fruit of potplanten te bevorderen en te beschermen. Hieronder worden verstaan tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen, regenkappen en soortgelijke bouwwerken;
- cj. tuincentrum:
een detailhandelsvestiging met daarbij behorende kwekerij in kwekerijproducten, zoals bomen, (kamer)planten, bollen en bloemen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren;
- ck. veekerende afrastering:
overwegend open omheining bestaande uit hout, draad, gaas met als doel het vee binnen een daartoe bestemde weide te behouden;
- cl. vloeroppervlakte:
de totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
- cm. volkstuin:
een particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt;
- cn. volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waar sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 70 Nederlandse grootte-eenheden (nge), waarbij is aangetoond dat het bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- co. voorerf:
het naar de openbare weg gekeerde gedeelte van het agrarisch bouwvlak;
- cp. voorgevel:
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt. In geval van een functieveranderingslocatie zoals opgenomen in bijlage 7 van deze regels de gevel welke overeenkomstig de opgenomen oriëntatie van de woningen/woongebouwen in erfinrichtingsschets als zodanig moet worden aangemerkt;
- cq. voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan;
- cr. vrijgekomen/vrijkomende/voormalige agrarische bebouwing:
alle legale en duurzaam te handhaven (bedrijfs) gebouwen die in het verleden aan het oorspronkelijk gebruik zijn onttrokken of nog zullen worden onttrokken m.u.v. kassen of daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- cs. waardevol landschap:
gebied met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en/of

cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten;

csa. wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

ct. woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwoningsituatie) huishouden (s);

een gebouw dat dient voor de huisvesting van (het huishouden van) één persoon (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwoningsituatie);

cu. woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een woning (c.q. de woning met de aangrenzende deel) op zodanige wijze dat, met handhaving van de bestaande woning, een tweede zelfstandige functionerende woning ontstaat;

het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een hoofdgebouw waarin de woning aanwezig is, zodanig dat er twee gelijkwaardige, zelfstandig functionerende en als zodanig bestemde woningen ontstaan;

cv. wooneenheid:

een zelfstandige woonruimte in een bestaand of nieuw gebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarop specifieke planologische voorwaarden van toepassing zijn;

cw. woongebouw:

een gebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarin meerdere wooneenheden ondergebracht kunnen worden;

cx. zelfstandige inwoningsituatie:

een situatie waarbij een gedeelte binnen of van één (bedrijfs)woning beschikt over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, zonder dat het exterieur van de woning ingrijpende wijziging ondergaat en niet vallende onder het begrip woningsplitsing; onder ingrijpende wijziging wordt in ieder geval verstaan het realiseren van een tweede hoofdentree;

een situatie waarbij de (bedrijfs-)woning wordt bewoond door twee huishoudens (of: meer dan één huishouden), waarbij de desbetreffende woongedeelten beschikken over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, met dien verstande dat:

Algemeen

1. het exterieur van het gebouw de uiterlijke verschijningsvorm heeft of blijft behouden van een enkele woning (waarbij er in geen geval sprake mag zijn van een tweede hoofdentree);

Indien sprake van een bestaande woning

2. in geval van een aanbouw (uitbreiding van de woning) ten behoeve van de zelfstandige inwoningsituatie, waarbij gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande woning, deze aanbouw zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning;
3. in geval van een aanbouw van een volledige zelfstandige wooneenheid aan de bestaande woning, deze zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning en deze onderdeel uitmaakt van de hoofdbouw, waarbij de kapconstructie van de aanbouw inhaakt op de kapconstructie van de bestaande woning;
4. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van een ondergeschikt tussenlid dan wel inpandige bijgebouwen;

Indien sprake van volledige nieuwbouw

5. de beide woongedeelten altijd in de hoofdbouwmassa zijn ondergebracht;
6. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van inpandige bijgebouwen;

cy. zorgboerderij:

een voorziening gericht op dagbesteding door en voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking, al dan niet in combinatie met het bieden van nachtopvang voor deze mensen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. de oppervlakte van een paardenbak:
gemeten op de bodem onder aan de hoefslagkering;
- f. de inhoud van een (bedrijfs/**recreatie**)woning of wooneenheid:
boven de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) en (denkbeeldige) dakvlakken, met inbegrip van erkers, dakkapellen en soortgelijke delen, en met inbegrip van voor bewoning bestemde ruimten boven de verdiepingsvloer buiten de buitenwerkse gevelvlakken;
 1. tot de inhoud van de (bedrijfs/**recreatie**)woning **of wooneenheid** worden niet gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het **dak of** dakvlak, en in pandige bijgebouwen, waaronder tevens de ruimte boven de in pandige bijgebouwen voor zover die ruimte niet rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is, geen onderdeel van de (bedrijfs/**recreatie**)woning **of wooneenheid** vormt en daarmee als behorend bij het in pandig bijgebouw is aan te merken;
 2. onder de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, onder peil, aanwezige constructiedeel of -delen worden niet meegerekend, voor zover die zijn gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) én voor zover niet rechtstreeks buiten de woning bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang;

Het gestelde onder 2 is niet van toepassing op recreatiewoningen met uitzondering van een toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van maximaal 8m³
- g. de **bouw**hoogte van een windturbine:
vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- h. dakhelling:
hoek die wordt gevormd door een schuin en horizontaal vlak die elkaar snijden op de goothoogte;
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- i. dakvlak-gevelverhouding:
de hoogte van het dakvlak (bouwhoogte - goothoogte) gedeeld door de hoogte van de

gevel (goothoogte - peil);

- j. de oppervlakte van een inpandig bijgebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en buitenzijde van inpandige scheidingsmuren met de (bedrijfs)woning of wooneenheid. Voor zover sprake is van een verdieping direct boven het inpandig bijgebouw die tevens als inpandig bijgebouw is aan te merken, wordt deze niet bij de oppervlakte meegeteld voor dat gedeelte dat direct boven de oppervlakte van het inpandig bijgebouw op de begane grondvloer is gesitueerd;
- k. de oppervlakte van een bijgebouw:
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 met dien verstande dat tot de oppervlakte van bijgebouwen niet worden gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bijgebouw of een (bedrijfs)woning;
Tot de oppervlakte van een bijgebouw wordt eveneens niet gerekend een onderkeldering voor zover die is gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken van het bijgebouw én voor zover niet rechtstreeks buiten het bijgebouw bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang;
- l. de oppervlakte van een intensieve veehouderij:
de oppervlakte van het gedeelte van het bouwvlak, waarop zich de bouwwerken bevinden die in gebruik zijn ten behoeve van de intensieve veehouderij, inclusief de daarbij behorende logistieke ruimte binnen het bouwvlak.
- m. de oppervlakte van een hooiberg (hooitmijt):
de oppervlakte van de kapconstructie van de hooiberg dat steun vindt op de palen;

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en dakoverstekken inclusief de daaruit ontstane overschrijding van de bestemmingsgrens, buiten beschouwing gelaten, mits deze ondergeschikte bouwdelen zijn gebouwd op maximaal 80 cm uit het (denkbeeldig) dakvlak.

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

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huisgebonden beroep **een beroep aan huis** of het bestaande bedrijf aan huis;
- c. agrarisch medegebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch medegebruik';
- d. cultureel medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cultureel medegebruik';
- e. voorzieningen en gebouwen ten behoeve van de paardensport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sport' waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- f. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- g. bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de onderstaande tabel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'. Indien een maximale oppervlakte is aangegeven mag de oppervlakte van de bedrijfsactiviteit niet meer bedragen dan deze maximale oppervlakte. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens buitenopslag ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten toegestaan;

Adres	Nr.	Plaats	Bedrijfsactiviteit	Toegestane oppervlakte bedrijfsactiviteiten in gebouwen in m ²	Opmerkingen
Doesburgseweg	5	Didam	Zorgboerderij	-	
Doesburgseweg	8a	Didam	Kleinschalig kamperen met dien verstande dat het maximum aantal kampeermiddelen niet meer dan 7 mag bedragen.		Voorzieningen ten behoeve van het kamperen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'
Doetinchemseweg	8	Kilder	Hovenier met kwekerij	150	De toegestane oppervlakte heeft betrekking op het maximaal te gebruiken gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de functie.

Fluunseweg	7	Didam	Computerbedrijf/Kantoor	170	De bedrijfsfunctie wordt uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen op het perceel
Gendringseweg	10	Azewijn	Hovenier	150	De toegestane oppervlakte heeft betrekking op het maximaal te gebruiken gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de functie.
Kloosterstraat	8	Didam	Maalderij	538	
Kloosterstraat	8a	Didam	Kinderdagverblijf	-	Kinderdagverblijf is toegestaan binnen de bestaande bebouwing
Korenweg	5	Didam	Hovenier met kwekerij	100	De toegestane oppervlakte heeft betrekking op het maximaal te gebruiken gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de functie
Loilseweg	3	Didam	Landlevenwinkel met workshopruimte en adviesbureau	100	De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen
Tatelaarweg	5	Didam	Glazenwasser	100	De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen
Tatelaarweg	26	Didam	Advies, bemiddeling, reparatie en ombouw van muziekinstrumenten annex muziekonderwijs	50	De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen

Tatelaarweg	36-38	Didam	Honden- en kattenopvang en gedragstherapie	200	De functie wordt (m.u.v. een speelveld) uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat maximaal 100 m ² is toegestaan ten behoeve van honden opvang
Zeddamseweg	8	Kilder	Landlevenwinkel annex theetuin	200	De landlevenwinkel en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande bijgebouwen

h. zelfstandige inwoningsituatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Bosslagstraat	8	Didam
Eltenseweg	9/9a	Stokkum
Greffelkampseweg	32	Didam
Heesweg	4a	Didam
Heuvelwijk	16	Braamt
Hengelderweg	12	Didam
Holthuiserstraat	5	Didam
Holthuiserstraat	13	Didam
Kastanjelaan	4a	Stokkum
Kastanjelaan	24	Stokkum
Koningsweg	2a	Beek
Koningsweg	19	Didam
Loilseweg	4	Didam
Melderstraat	13	Didam
Melderstraat	14	Didam
Molenweg	15	Kilder
Nachtegaalslaantje	15	's-Heerenberg
Paltsweg	5	Didam
Passtraat	4	Azewijn

Polmanstraat	10	Beek
Rinkomseweg	6	Kilder
Rinkomseweg	8	Kilder
Rinkomseweg	12	Kilder
Van Rouwenoortweg	17c	Didam
Van Rouwenoortweg	38	Didam
Zuidermarkweg	1a	Loerbeek

- i. één paardenbak tot een oppervlakte van maximaal 800 m²;
- j. bed and breakfast;
- k. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- l. een GSM/UMTS-mast, met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen e.d., ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie', met de daarbij behorende:
 - m. tuinen;
 - n. erven en terreinen;
 - o. ontsluitingen/inritten.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden tenzij sprake is van een specifieke bouwaanduiding 'bg' waarbij de bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met het bouwvlak;
- c. binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 27.1, mag uitsluitend één woning met bijbehorende (in pandige) bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning of gedeelte daarvan is toegestaan;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- e. (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 27.1 zijn niet toegestaan;
- f. bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel, zoals weergegeven in lid 27.1 onder h is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 27.5.1 kan worden en wordt toegestaan.

27.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de woning mag uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie tenzij sprake is van een functieveranderingslocatie in welk geval de woning dient te zijn gesitueerd overeenkomstig het bepaalde onder sub a1;
- a1. voor zover een woning wordt gebouwd op een functieveranderingslocatie zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels, dient de woning te zijn gesitueerd overeenkomstig de in die bijlage opgenomen erfinrichtingsschets;
- a2. het bouwen van een woning als bedoeld onder sub a1 is niet eerder toegestaan dan

- nadat is voldaan aan de sloopverplichting overeenkomstig de erfinrichtingsschets, zoals opgenomen in bijlage 7;
- b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 800 m³ dan wel tot maximaal de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 - b1. in afwijking van het bepaalde in sub b is een grotere inhoud toegestaan, wanneer dit op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 43.3.3 mogelijk wordt gemaakt, in welk geval de aldaar genoemde inhoud is toegestaan;
 - c. de goot- en bouwhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt.

27.2.3 (Inpandige) bijgebouwen

Voor het bouwen van (inpandige) bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m², tenzij a1 van toepassing is;
- a1. de oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van Bosslagstraat nr. 3 (zoals geadresseerd ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan) mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel tot maximaal de bestaande grotere goot- en bouwhoogte;
- c. indien de bestaande oppervlakte groter is dan 100 m² (niet zijnde op een locatie als bedoeld onder sub n), is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- agrarisch medegebruik' mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het agrarisch medegebruik (inclusief de bij de woning behorende bijgebouwen) niet meer bedragen dan 250 m², waarbij het gestelde in sub b van overeenkomstige toepassing is met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch medegebruik een goothoogte is toegestaan van maximaal 4,5 m;
- e. indien de bestaande oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch medegebruik' groter is dan 250 m², is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groot bijgebouw' (Geulecampweg 4) is een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 216 m², een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m toegestaan, onverminderd het bepaalde in sub c;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cultureel medegebruik' is (exclusief de bij de woning behorende en toegestane oppervlakte aan bijgebouwen) 1 bijgebouw ten behoeve van de bouw van voertuigen voor sociaal culturele activiteiten toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m², waarbij het gestelde onder b van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat ten behoeve van cultureel medegebruik een goothoogte van maximaal 4,5 meter is toegestaan;
- h. bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan gebouw te worden onverminderd het bepaalde in c, e en f;
- i. indien reductie of sanering van bijgebouwen heeft plaatsgevonden wordt als bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aangemerkt die oppervlakte die na reductie of sanering op het perceel aanwezig is;
- j. indien bijgebouwen (inpandig) binnen het hoofdgebouw worden ondergebracht gelden de goot- en bouwhoogte als genoemd in lid 27.2.2 sub c;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sport' is (exclusief de bij de woning behorende en toegestane oppervlakte aan bijgebouwen) 100 m² aan bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de paardensport, waarbij het gestelde in sub b van overeenkomstige toepassing is;
- l. niet-inpandige bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan gebouwd te worden, tenzij:
 1. sprake is van herbouw overeenkomstig het bepaalde in lid c en e;
 2. een specifieke aanduiding voor het bijgebouw is opgenomen;

3. in geval van een functieveranderingslocatie het bijgebouw overeenkomstig bijlage 7 op een afwijkende locatie is gesitueerd.
- m. indien gebruik is gemaakt van de regeling zoals vermeld onder 27.3 onder c, wordt als bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aangemerkt, die oppervlakte die blijkens de verleende omgevingsvergunning aanwezig is;
- n. in afwijking van het bepaalde in sub a is een grotere oppervlakte dan 100 m² aan bijgebouwen toegestaan voor zover overeenkomstig bijlage 7 bij deze regels, gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing met dien verstande dat oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte, en situering van die bebouwing niet mag worden gewijzigd.
- o. indien bijgebouwen (in pandig) binnen het hoofdgebouw worden ondergebracht gelden de goot- en bouwhoogte als genoemd in lid 27.2.2 sub c als maximaal toegestaan.

27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de maatvoering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)	Toegestane oppervlakte (m ²)
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning	2	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	1	-
Overkappingen aan de woning	3**	50*
Vrijstaande overkappingen en pergola's, uitsluitend achter de voorgevel van de woning, en overkappingen aan bijgebouwen	3***	50*
Maximaal 1 hooiberg/hooimijt, uitsluitend minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning	10	40
GSM/UMTS-mast met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen e.d. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	bestaand	-
Bouwwerken voor duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen via een grondopstelling ****	1,8	
Andere niet eerder genoemde Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend achter de voorgevel van de woning	10	-
Afscheiding van een paardenbak	1,5	-

*Overkappingen als onderdeel van het dakvlak van de woning of een bijgebouw worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen.

Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen, dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak;

** Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een woning;

*** Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bijgebouw;

**** Mits de omvang van de opstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het perceel en mits voorzien van landschappelijke inpassing door middel van streekeigen beplanting.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 27.2 onder 27.2.2 sub a ten behoeve van het herbouwen van een woning op een andere locatie dan de bestaande locatie, mits:
 1. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 27.2 sub 27.2.2 onder b en c;
 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
 3. op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarden bij of krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
 4. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na oplevering/gereedkomen van de nieuwe woning;
 5. de externe veiligheid wordt gewaarborgd;
 6. de woning landschappelijk wordt ingepast;
 7. het geen woning betreft welke onderdeel uitmaakt van een functieveranderingslocatie, zoals opgenomen in bijlage 7.
- b. lid 27.2 onder 27.2.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de woning met de inhoud van de aangrenzende deel, mits het aantal woningen niet toeneemt;
- c. lid 27.2 onder 27.2.3 sub a en d ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen, die voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden met tot een maximum van 400 m², onverminderd het bepaalde in lid 27.2 onder 27.2.3 sub b en i en, in geval van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-agrarisch medegebruik' 500 m², mits:
 1. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2 onder 27.2.3 sub b, l en m;
 2. in geval van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-agrarisch medegebruik' de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,5 meter;
 3. geen sprake is van een functieveranderingslocatie zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels;
- d. lid 27.2 onder 27.2.3 sub d en e ten behoeve van een eenmalige uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor het agrarisch medegebruik met maximaal 100 m² 200 m², met dien verstande dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen voor agrarisch medegebruik ten minste 200 m² bedraagt en voor zover de oppervlakte van 350 m² wordt overschreden de noodzaak hiertoe wordt aangetoond:
 1. de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen voor het agrarisch medegebruik ten minste 100 m² bedraagt en de totale oppervlakte niet meer dan 362 m² bedraagt;
 2. de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 3. de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 resp. 6 meter bedraagt tenzij sprake is van uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bestaande goot- en bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval maximaal die bestaande hoogte is toegestaan;
 4. de uitbreiding ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
 5. hiervan geen gebruik kan worden gemaakt voor zover toepassing is gegeven aan het bepaalde in 27.3 onder c.
- e. lid 27.2 onder 27.2.3 sub h sub l ten behoeve van het oprichten van bijgebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning (niet zijnde een woning op een functieveranderingslocatie) dan wel binnen een afstand van 3 meter tot (het verlengde van) de voorgevel, mits het bijgebouw zich bevindt op ten minste 25 meter afstand uit het hart van de weg;
- f. lid 27.2 onder 27.2.2 sub c ten behoeve van het vergroten van de goothoogte van één der zijden van de woning tot maximaal 6 m;
- g. lid 27.2 onder 27.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn van de woning en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning, mits:
 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
 2. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan;

3. het geen woning betreft welke in het kader van functieverandering is of kan worden gebouwd.

27.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 27.1 sub h;
- b. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep **beroep aan huis** indien:
 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m², dan wel meer bedraagt dan 50 m²;
 3. buitenopslag plaatsvindt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van het bijgebouw voor sociaal - culturele activiteiten voor:
 1. een gebruik in een aaneengesloten periode van langer dan 6 maanden per kalenderjaar;
 2. een gebruik voor het houden van feesten en partijen en andere horeca-gerelateerde activiteiten;
 3. een gebruik als nachtverblijf;
 4. een gebruik dat leidt tot onveilige situaties.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

27.5.1 Zelfstandige inwonings situatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, op adressen welke niet zijn genoemd in lid 27.1 sub h, mits aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden.

27.5.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m²;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. **er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt** en parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

27.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. de bestaande woning, dan wel de bestaande woning met de aangrenzende deel (als onderdeel van het hoofdgebouw), een inhoud heeft die meer bedraagt dan 1.000 m³, en als gevolg van de woningsplitsing twee naar inhoud gelijkwaardige woningen ontstaan, dan wel twee woningen die ruimtelijk of bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid vormen;
- b. er planologisch niet meer dan twee zelfstandige woningen ontstaan;
- c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen de regels mogelijk wordt gemaakt; niet worden beperkt;
- d. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- e. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
- f. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel geschikt kan worden gemaakt;
- g. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.
- h. de locatie niet is gelegen binnen een indicatieve magneetveldzone, dan wel onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie niet is gelegen binnen de specifieke magneetveldzone;
- i. de externe veiligheid is gewaarborgd;
- j. de oppervlakte aan bijgebouwen naar evenredigheid wordt verdeeld.

27.6.2 Agrarisch medegebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' buiten de gebieden die zijn aangeduid als 'ehs - natuur', 'ehs - verweven' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mits:

- a. aangetoond is dat er sprake is van een agrarische nevenactiviteit in de vorm van het houden van vee met een omvang van tenminste 10 tot maximaal 40 nge. In geval van graasdieren dient er sprake te zijn van tenminste 5 nge;
- b. de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' niet is gelegen binnen een afstand van 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd;
- c. de functie van de aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- d. indien de locatie is gelegen binnen het gebied met de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', de wijziging aantoonbaar in overeenstemming dient te zijn met het beleid voor de EHS;
- e. de verwezenlijking en de continuïteit op langere termijn in voldoende mate is aangetoond en verzekerd, eventueel te beoordelen door een door burgemeester en wethouders aan te wijzen agrarisch deskundige;
- f. landschappelijke inpassing conform de opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan is verzekerd plaatsvindt;
- g. geen sprake is van een functieveranderingslocatie.

27.6.3 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

27.6.4 Wonen met bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van nevenschikte bedrijfsactiviteiten door het opnemen van de nadere aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat:

- a. ten minste 600 m² aan gebouwen (exclusief woning) aanwezig is;
- b. de werkfunctie geen grotere omvang heeft dan 200 m²;
- c. sprake is van een bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, dan wel bedrijfsactiviteiten welke naar aard, omvang en gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat de oppervlakte en de inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot;
- e. het bestemmingsvlak is gelegen op een afstand van ten minste 30 meter uit de rand van het bestemmingsvlak van derden, waarbinnen een gevoelige functie aanwezig of mogelijk is, en met dien verstande dat het bestemmingsvlak in vorm en omvang niet wordt gewijzigd;
- f. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met ten minste 50% is gereduceerd (tenzij gebruik wordt gemaakt van de bestaande monumentale gebouwen) en met dien verstande dat 100 m² aanwezig dient te blijven als bijgebouw bij de woning*;
- g. de volgende bedrijven of bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan:
 - bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen dan wel gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen);
 - vervoersbedrijven;
 - seksinrichtingen;
 - horeca en detailhandel (tenzij aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen/producten en streekeigen producten tot een max. omvang van 25 m²);
 - recreatie;
 - zorgfuncties die zich qua leefomgeving niet verenigen met de omgevingsfactoren;
 - buitenopslag
- h. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur, tenzij geen sprake is van een gevoelige functie;
- i. wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
- j. een bedrijf niet is toegestaan binnen de indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding;
- k. in geval van de aanduiding 'agrarisch-medegebruik' deze aanduiding komt te vervallen.

* (Voormalige of vrijgekomen) gebouwen die worden gebruikt ten behoeve van de bouw van praalwagens voor sociaal-culturele activiteiten worden niet meegeteld in de bestaande oppervlakte aan gebouwen waarover de sloopreductie wordt bepaald voor zover de specifieke behoefte daaraan wordt aangetoond en deze bedrijfsbebouwing gedurende een periode van ten minste 10 jaar voor dit gebruik beschikbaar wordt gesteld.

Artikel35 Waarde - ArcheologischeVerwachting 1

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld; dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. in de situatie als bedoeld in sub b, onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
3. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
4. het overleggen van een rapport als bedoeld onder a blijft achterwege indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

35.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden; en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

35.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 35.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek dan wel andere beschikbare informatie is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

Het bepaalde onder 35.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m; of
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch inventariserend veldonderzoek (archeologisch) onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

35.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan ~~100~~ 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

35.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 35.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- aa. indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk, waarop sublid 35.2 van toepassing is;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik op grond van de bestemming toegestane gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- ca. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- f. indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- g. indien de werken worden begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

35.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 35.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast; hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
 - b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien (op advies van een archeologisch deskundige) naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dan wel is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn
- a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar haar oordeel uit een bij de aanvraag te overleggen rapport, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld, genoegzaam

blijkt dat:

1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

35.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen; waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden; en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld:

In de situatie als bedoeld in sublid 35.4.3, onder a, sub 2 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen; waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

35.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel40 Algemene gebruiksregels

40.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze regels wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van seksbedrijven;
- b. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van een evenement voor zover dat evenement, inclusief opbouw- en afbraakperiode, langer duurt dan 5 dagen en/of voor zover dat evenement leidt tot een wezenlijke inbreuk op de bestemming en uitgezonderd die evenementen waarvoor ingevolge artikel 42 sub c bij omgevingsvergunning is afgeweken van deze planregels;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van lawaaisporten, tenzij die sporten als onderdeel zijn aan te merken van het, op grond van deze regels toegestane gebruik.
- e. een gebruik van gronden als stort- en /of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

40.2 Uitzondering strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met deze regels wordt in ieder geval niet gerekend het gebruik van (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van sociaal culturele activiteiten voor zover:

- a. dat gebruik plaatsvindt in een aaneengesloten periode niet langer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- b. geen bouwkundige voorzieningen ten behoeve van dit gebruik worden getroffen;
- c. dat gebruik niet betreft het houden van feesten en partijen en andere horeca-gerelateerde activiteiten;
- d. dat gebruik niet gericht is op het bieden van nachtverblijf;
- e. dat gebruik niet leidt tot buitenopslag;
- f. parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- g. dat gebruik niet leidt tot een blijvende ongeschiktheid van het meest doelmatige gebruik van het gebouw;
- h. dat gebruik niet leidt tot onveilige situaties.

Artikel 41 Algemene aanduidingsregels

41.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.
- b. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de andere, expliciet aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd.

41.2 Milieuzone - waterwingebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de gronden mede bestemd voor een waterwingebied en daarbij behorende voorzieningen.
- b. In afwijking van hetgeen is bepaald in de regels met betrekking tot het bouwen mogen op deze gronden, zoals bedoeld in sub a, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de functies genoemd in sub a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van palen, masten en technische installaties mag niet meer bedragen dan 10 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. Het gestelde onder sub b is niet van toepassing op gronden met de bestemming 'bedrijf - nutsvoorziening'.

41.3 Milieuzone - windturbine

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - windturbine' worden de op die gronden voorkomende (bedrijfs)woningen, op de percelen Netterdseweg 2 en Meilandsedijk 4, tevens aangemerkt als participantenwoning behorende bij de bestemming 'Bedrijf - Windturbine'.

41.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

41.4.1 Aanduidingsomschrijving

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.
- b. Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:
$$H = X/n + c \cdot z$$
Waarin:
 - H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)
 - X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen
 - n = de ruwheidcoëfficiënt volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa:
 - 140 voor open gebied;
 - 75 voor een ruw gebied;
 - 50 voor een gesloten gebied.
 - c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)
 - z = de askophoogte van de molen. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Plaats	Askophoogte
Bovendorpsstraat 14	Zeddam	30,0 m
Kloosterstraat 8	Loil	28,0 m
Molenberg 9	Stokkum	21,2 m
Molenthoek 16a	Didam	27,4 m
Vinkwijkseweg 15	Zeddam	23,5 m
Zeddamseweg 8 5	Braamt	24,3 m

- c. Bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a. In afwijking van het bepaalde onder sub a en b is tevens de bestaande bebouwing toegestaan met dien verstande dat voor zover sprake is van een grotere hoogte dan op grond van de molenbiotoop is toegestaan, deze hoogte niet mag worden vergroot.

41.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 41.4.1, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de bestemmingen bepaalde, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

41.4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

41.4.3.1 Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- het ophogen van gronden.

41.4.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 41.4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

41.4.3.3 Toelaatbaarheid werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 41.4.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de windvang van de molen en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element ontstaat of kan ontstaan.

de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in sub a is vereist voor:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud;
 2. erfbeplanting en landschapselementen voor zover gerealiseerd ten behoeve van functieverandering of nevenactiviteiten;
 3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke op het moment van het inwerking treden van het plan legaal in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning;
 4. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen de gebiedsaanduidingen 'beslotenheid', 'natuur- en landschapswaarden', 'openheid' en 'relief' voor zover niet gelegen binnen gronden als bedoeld in artikel 5.

41.10 Ehs - natuur

Ter plaatse van de aanduiding 'ehs- natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

41.11 Ehs - verweven

Ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verweven' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.

Bij de ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van de EHS en dienen de kernkwaliteiten zo mogelijk verder te worden ontwikkeld.

41.12 Waardevol landschap

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

Artikel 42 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke (kern-)kwaliteiten, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van deze planregels:

- a. indien er afwijkingen zijn ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen welke noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- b. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Deze afwijking geldt niet voor maten met betrekking tot:
 1. de inhoud van wooneenheden;
 2. de oppervlakte van bijgebouwen op locaties met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen-cultureel medegebruik' en 'specifieke vorm van wonen-sport';
 3. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingen: 'Bedrijf', 'Bedrijf - Energiepark', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Sport' en 'Sport - Manege';
 4. de ashoogte, tiphoogte en rotordiameter van windturbines;
- c. voor een gebruik van een terrein als evenemententerrein voor meerdaagse evenementen, tot een maximum van 3 evenementen per jaar, voor ten hoogste 15 dagen per evenement, inclusief opbouw- en afbraakperiode, mits het evenement niet leidt een onomkeerbare inbreuk op de bestemming dan wel de aan deze bestemming verbonden waarden, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde (al dan niet ondergrondse) bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk- regelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten van motorbrandstoffen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud, voor zover boven peil, niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 45 Overgangsrecht

45.1 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 het 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. 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.

45.2 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 de 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.