

Buitengebied Oost

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Buitengebied Oost

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Bedrijf	22
Artikel 5	Bedrijf - Nut	25
Artikel 6	Cultuur en Ontspanning	26
Artikel 7	Natuur	28
Artikel 8	Recreatie - Verblijfsrecreatie	30
Artikel 9	Water	33
Artikel 10	Wonen	34
Artikel 11	Leiding - Afvalwaterverwerking	38
Artikel 12	Leiding - Gas	39
Artikel 13	Leiding - Hoogspanningsverbinding	40
Artikel 14	Waarde - Archeologische monumenten	41
Artikel 15	Waarde - Ecologische verbindingzone	43
Artikel 16	Waarde - Hoge archeologische verwachting	44
Artikel 17	Waarde - Lage archeologische verwachting	46
Artikel 18	Waarde - Middelhoge archeologische verwachting	47
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	49
Artikel 20	Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden	50
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 21	Anti-dubbelregel	51
Artikel 22	Algemene bouwregels	52
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	57
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 27	Algemene procedureregels	63
Artikel 28	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden	64
Artikel 29	Nadere eisen	68
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 30	Overgangsrecht	69
Artikel 31	Slotregel	70
Bijlagen bij de regels		71
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	72
Bijlage 2	Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten	79
Bijlage 3	Landschapstypen nevenactiviteiten	83
Bijlage 4	Lijst van toegestane nevenactiviteiten	84
Bijlage 5	Lijst aan huis gebonden bedrijven	85

Buitengebied Oost (vastgesteld)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Oost van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.00000900-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-gebonden-beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten zonder personeel, zoals arts, notaris, advocaat en kunstenaar, niet zijnde een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan-huis-gebonden-bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk met personeel, niet zijnde een aan-huis-gebonden-beroep, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afwaartse beweging:

de ontwikkeling waarbij binnen de gemeentegrenzen intensieve veehouderijbedrijven vanuit het extensiveringsgebied of niet-duurzame locaties in het verwevingsgebied verplaatsen naar duurzame locaties in het verwevingsgebied;

1.8 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 in stallen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een boomkwekerij, een houtteeltbedrijf, een sierteeltbedrijf, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een inweidersbedrijf, een witlofkwekerij of een vis- of wormenkwekerij;

1.9 agrarisch beheer:

het weiden van vee, het beheren van graslanden dan wel het telen van akkerbouwgewassen, niet in een volkstuin;

1.10 agrarisch hulpbedrijf:

een niet-industrieel bedrijf, zoals een loonbedrijf, dat volledig of nagenoeg volledig is gericht op het verlenen van diensten en het leveren van producten aan agrarische bedrijven;

1.11 ander-bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.13 archeologische waarde:

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van overblijfselen uit oude tijden of van belang is voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.15 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in een kamer die ten hoogste mag beschikken over twee van de volgende woonvoorzieningen: douche/bad, wc, of keukenblok.

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen;

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is;

1.19 beginsel van bebouwingsconcentratie:

wijze van situering van bebouwing waardoor een compacte samenhangende ruimtelijke eenheid bestaat;

1.20 bestaande inhoud, hoogte, omvang, [...], gebouw:

inhoud, hoogte, omvang, [...], gebouw, zoals die of dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.24 bijwoning:

het tijdelijk gebruik van wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het erf van de hoofdwooning;

1.25 boerderijterras:

een terras bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde producten worden verkocht voor consumptie ter plaatse;

1.26 boerderijwinkel:

een winkel bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde agrarische producten worden verkocht;

1.27 boomkwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;

1.28 bouwen:

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

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwblok:

gronden gelegen binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zijn toegelaten;

1.31 bouwlaag:

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd;

1.32 bouwvlak:

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

1.33 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;

1.34 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.36 dagrecreatie:

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting;

1.37 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie;

1.38 detailhandel:

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

1.39 detailhandel in weggebonden artikelen:

detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;

1.40 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.41 dienstverlening:

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.42 discotheek:

een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

1.43 extensief recreatief medegebruik:

recreatief medegebruik -zonder geluidsoverlast- dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en kanovaren;

1.44 fruitteeltbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit;

1.45 galerie:

een ruimte in de (bedrijfs-)woning of (bedrijfs-)bebouwing voor de bedrijfsmatige tentoonstelling van beeldende kunstwerken met het doel deze werken te verkopen;

1.46 gebouw:

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

1.47 gebruikgerichte paardenhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het stallen, beleren en trainen van paarden, niet zijnde een manege;

1.48 groensingel:

een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen, gelegen binnen de bestemming en grenzend aan de bestemmingsgrens;

1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken;

1.50 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.51 horecabedrijf:

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;

1.52 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.53 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.54 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden, geiten of dieren biologisch gehouden worden (conform artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.55 infrastructurele voorzieningen:

wegen en paden (inclusief kabels en leidingen), die niet zijn of behoren te zijn opgenomen in de gemeentelijke wegenlegger;

1.56 inweidersbedrijf:

bedrijf voor het weiden van vee van derden;

1.57 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;

1.58 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.59 kleinschalig kamperen:

kamperen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen waarvan het maximum in de regels bij de betreffende bestemming is opgenomen;

1.60 kwetsbare objecten:

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.61 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.62 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.63 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.64 nevenactiviteit:

een activiteit die uitsluitend naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en uitsluitend door de bewoner en/of ondernemer van die hoofdfunctie uitgeoefend wordt en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie;

1.65 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.66 onderkomens:

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.67 ondergeschikte horeca:

aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca die qua oppervlakte kleiner is dan de hoofdactiviteit;

1.68 openbare weg:

een weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

1.69 paardenbak:

een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.70 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.71 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.72 plattelandswoning:

een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, zoals bedoeld in artikel 1.1a lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een derde wordt of mag worden bewoond;

1.73 productiegerichte paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het fokken en opfokken van paarden (vermeerderen), die geschikt zijn voor een bepaalde taak, alsmede hengstenhouderij en paardenmelkerij, KI-station;

1.74 prostitutie:

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

1.75 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie door een persoon of huishouden dat het hoofdverblijf elders heeft;

1.76 recreatiewoning:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.77 relatie:

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

1.78 rustpunt:

een rustpunt zoals bekend en aangemeld bij de stichting rustpunt;

1.79 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.80 stacaravan:

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, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.81 standplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel;

1.82 statische opslag:

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden;

1.83 streekeigen product:

producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Heerde of in aangrenzende gemeenten;

1.84 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorzieningen, die de uiterlijke verschijningsvorm hebben van een kas;

1.85 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkapen;

1.86 trekkershut:

een gebouw ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf, niet zijnde een recreatiewoning, dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.87 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen;

1.88 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht die in duurzaam hoofdberoep aan het bedrijf verbonden is;

1.89 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien:

- a. een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- b. het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning;
- c. in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke bouwverordening;

1.90 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij er sprake is inwoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

1.91 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 de oppervlakte van een bouwblok:

de bebouwde oppervlakte binnen een bouwvlak gemeten aan de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen aan de buitenzijde van het bouwblok, bouwwerken-geen gebouw zijnde, erfverhardingen en tuinen meegerekend; landschappelijke inpassing, kuilvoerplaten, mestbassins, teeltondersteunende voorzieningen en sleufsilos niet meegerekend;

2.8 afstand tot de molen:

de afstand gerekend vanaf het middelpunt van de molen.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande de bebouwde oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderijen welke zijn gelegen in de uiterwaarden (ten oosten van de Kanaaldijk ten noorden van Wapenveld en ten oosten van de IJsseldijk in Veessen en Vorchten) niet meer mag bedragen dan de oppervlakte zoals die in gebruik was ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - b. binnen een bouwvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
 - c. mestvergistingsinstallatie van bedrijfseigen mest met een maximale capaciteit van 36.000 ton per jaar;
 - d. de bestaande gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, een boerderijterras en een boerderijwinkel tot een oppervlakte van niet meer dan 150 m²;
2. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een gebruikgerichte paardenhouderij;
3. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', is een parkeerterrein en laden-lossen toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - werkschuur', is een werkschuur toegestaan;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landbouwmechanisatiebedrijf', is een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan;
6. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', is één recreatiewoning toegestaan;
7. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de aanwezige karakteristieke hoofdvorm van bouwwerken;
8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', is één plattelandswoning toegestaan;
9. het behoud, bescherming, ontwikkeling en/of herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde, zoals bedoeld in artikel 22.3;
10. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
11. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, tijdelijk bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
12. extensief recreatief medegebruik;
13. agrarisch beheer van gronden;
14. met daarbij behorende gebouwen, bedrijfswoningen, andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.

3.2 *Bouwregels*

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.1 **Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. deze dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, en deze dienen gebouwd te worden binnen het bouwblok met een oppervlakte van ten hoogste 1 hectare indien het bestaande bouwblok groter is dan 0,5 hectare, waarvan de grootste lengte niet meer bedraagt dan 150 m en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie, in de overige gevallen mag de oppervlakte van een bouwblok 0,5 hectare bedragen; herbouw dient binnen het bestaande bouwblok plaats te vinden;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de oppervlakte aan gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' niet meer bedragen dan de daar aangegeven oppervlakte;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - werkschuur' een werkschuur toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m;
4. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' één recreatiewoning toegestaan, met dien verstande dat de maatvoering van de recreatiewoning niet meer mag bedragen dan de bestaande maatvoering zoals deze bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
5. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" een plattelandswoning toegestaan;
6. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 (Algemene bouwregels).

3.2.2 **Bedrijfsgebouwen**

Voor bedrijfsgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
3. de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen;
4. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 1 bedragen;
5. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, geldt voor teeltondersteunende kassen een maximale goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 5 m;
6. de maximale oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
7. uitbreiding van stalruimte voor vee is uitsluitend toegestaan als hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren, bijvoorbeeld voortvloeiend uit de Stikstofverordening, bestaan.

3.2.3 **Bedrijfswoningen en plattelandswoningen**

Voor bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. per agrarisch bedrijf mogen niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' is toegestaan;
2. de oppervlakte van een bedrijfswoning en een plattelandswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning en een plattelandswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;

4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
6. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning en de plattelandswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning en een plattelandswoning de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning of plattelandswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
4. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van de bedrijfswoning of de plattelandswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

3.2.5 Karakteristieke gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de hoofdvorm van de gebouwen zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan en zoals die tot uitdrukking komt in het grondvlak, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakvorm en de nokrichting, moet worden gehandhaafd, met dien verstande dat daarvan met ten hoogste 5% van de maten mag worden afgeweken.

3.2.6 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

1. voersilo's, (kunst-)mestsilo's, mestbassins mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwblok en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en landschappelijke inpassing;
kuilvoerplaten, sleufsilos en teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen ook worden gebouwd binnen het bouwvlak, aansluitend aan het bouwblok met in achtneming van de bepaling als bedoeld in artikel 22.3, het beginsel van bebouwingsconcentratie en landschappelijke inpassing;
kuilvoerplaten en sleufsilos zijn tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
2. de bouwhoogte van kunstmest- en voersilo's niet meer dan 10 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van mestsilos niet meer dan 6 m mag bedragen;
4. de bouwhoogte van mestbassins niet meer dan 3 m mag bedragen;
5. de bouwhoogte van kuilvoerplaten en sleufsilos niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
6. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
7. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
8. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 3.2.3 onder 3 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak;
2. 3.2.2 onder 3 en een afwijkende dakhelling toestaan;
3. 3.2.1 onder 2 en toestaan dat de grootste lengte niet meer dan 200 m bedraagt, indien:
 - a. is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering, en
 - b. de bebouwing niet elders in het bouwblok gerealiseerd kan worden;
4. 3.2.6 onder 2 voor wat betreft de hoogte van een kunstmest- en/of voersilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 15 m;
5. 3.2.6 onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
6. 3.2.6 onder 1 en toestaan dat teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2,5 hectare, mits de noodzaak voor de oprichting van die teeltondersteunende voorzieningen is aangetoond en het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 23 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwblok die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - a. op minder dan 50 m afstand van een woning;
 - b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 23 Algemene gebruiksregels wordt in ieder geval niet gerekend: een groter bouwblok dan 1 hectare, indien ten tijde van de ter inzage rechtens een groter bouwblok in gebruik was; in dat geval mag het meerdere gehandhaafd worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 3.1 ten behoeve van het binnen het betreffende bouwblok bouwen, geheel vernieuwen en in oppervlakte vergroten van bedrijfsgebouwen ingericht voor intensieve veehouderij tot 1 hectare, mits:
 - a. de noodzaak daarvan uit oogpunt van dierwelzijn is aangetoond,
 - b. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot,

- c. is aangetoond dat huisvesting van dieren elders binnen gebouwen of uitbreidingen daarvan binnen het bestaande bouwblok niet mogelijk is, en
 - d. vaststaat dat voor de vernieuwing/vergroting een vergunning bij of krachtens de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
 2. 3.2.1 onder 1 ten behoeve van het gebruiken van de gronden voor grondgebonden agrarisch bedrijf binnen een bouwblok met een maximale oppervlakte van 2 hectare, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
 - b. aangetoond is dat uitbreiding binnen het bestaande bouwblok redelijkerwijs niet mogelijk is;
 - c. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 - d. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;
 - e. de doelstellingen van de ecologische verbindingzone niet onevenredig worden geschaad;
 - f. het bouwblok dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
 - g. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
 - h. vaststaat dat voor de uitbreiding een vergunning bij of krachtens de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
 - i. een deskundigenadvies is vereist indien het bouwblok groter is dan 1,5 hectare; uit het deskundigenadvies moet blijken dat de beoogde uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. 3.5.1 onder 3, ten behoeve van het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die zijn gelegen op minder dan 50 m respectievelijk 30 m afstand van de in dat sublid bedoelde woningen, mits -bijvoorbeeld door de toegepaste techniek of afscherpende maatregelen- vooraf vaststaat dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan voor die woningen.

3.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.8.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist.

3.8.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.8.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.8.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Omschakeling naar intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat aan een bouwvlak aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt toegevoegd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de omschakeling of toevoeging van de activiteiten in het kader van de intensieve veehouderij vinden plaats in het kader van de afwaartse beweging binnen de gemeente Heerde;
2. van het bouwvlak mag maximaal 1 hectare worden gebruikt ten behoeve van het intensieve veehouderijbedrijf;
3. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
4. vaststaat dat voor de wijziging een vergunning bij of krachtens de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
5. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.

3.9.2 Verschuiven en vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 3.1, aangegeven bouwgrans elders op die gronden wordt aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
2. aangetoond is dat uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
3. de oppervlakte van een bouwvlak:
 - a. mag voor intensieve veehouderijen tot 1 hectare worden vergroot;
 - b. mag voor grondgebonden agrarische bedrijven door het wijzigen tot 2 hectare worden vergroot;
4. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
5. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;

6. de doelstellingen van de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones niet onevenredig worden geschaad;
7. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
8. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
9. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
10. vaststaat dat voor de wijziging een vergunning bij of krachtens de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
11. een deskundigenadvies is vereist indien het bouwblok groter is dan 1,5 hectare; uit het deskundigenadvies moet blijken dat de beoogde uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.9.3 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 26.5 (Algemene wijzigingsregels).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn op de volgende adressen uitsluitend bestemd voor de volgende activiteiten:

- Kerkweg 5, Vorchten: aannemersbedrijf;
- Werverdijk 1a, Wapenveld: opslag;

met daarbij behorende gebouwen, bedrijfswoningen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

1. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan;
2. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 22 Algemene bouwregels;
2. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken) mag niet meer bedragen dan het in onderstaande tabel bij maximaal oppervlak vermelde oppervlak:

Adres	Maximaal oppervlak (m ²)
Kerkweg 5, Vorchten	610
Werverdijk 1a, Wapenveld	200

2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
4. de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. bij een bedrijfsvestiging mogen niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' is toegestaan;
2. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m² mag bedragen indien het aan de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij de bedrijfswoning worden betrokken;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;

4. de goothoogte niet meer dan 6 m bedragen;
5. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
6. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
4. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

4.2.5 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 4.2.3 onder 3 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak;
2. 4.2.3 onder 6 en een afwijkende dakhelling toestaan;

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 23 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. detailhandel.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 4.1 en toestaan dat bedrijven worden gevestigd, die in de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2 of bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven van categorie 1 of 2, mits het geen bedrijven betreft die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

4.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 5 Bedrijf - Nut

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en terreinen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf - Nut' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 22 Algemene bouwregels;
2. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer bedragen dan het in onderstaande tabel bij maximaal oppervlak vermelde oppervlak:

Adres	Maximaal oppervlak (m ²)
Werverdijk 2, Wapenveld	600

3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

Artikel 6 Cultuur en Ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn op het volgende adres uitsluitend bestemd voor de volgende activiteiten:

Adres	Activiteit
Kerkweg 38, Vorchten	Poppenspelmuseum
IJsseldijk 24, Veessen	- Molen - (Voormalige) maalderij - Faciliteiten ten behoeve van tentoonstellingen en vergaderingen - Infocentrum

met daarbij behorende gebouwen, bedrijfswoningen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

1. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan;

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 22 Algemene bouwregels;
2. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

1. het gezamenlijke vloeroppervlak (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken) mag niet meer bedragen dan het in onderstaande tabel bij maximaal oppervlak vermelde oppervlak:

Adres	maximaal oppervlak (m ²)
Kerkweg 38, Vorchten	410
IJsseldijk 24, Veessen	170

2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m, met dien verstande dat de goothoogte van de molen aan IJsseldijk 24 niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van de molen aan IJsseldijk 24 niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
4. de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. bij een bedrijfsvestiging mogen niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' is toegestaan;
2. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de oppervlakte meer

- dan 150 m² mag bedragen indien het aan de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij de bedrijfswoning worden betrokken;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
 4. de goothoogte niet meer dan 6 m bedragen;
 5. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 6. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

6.2.5 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 6.2.2 onder 3 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak;
2. 6.2.2 onder 6 en een afwijkende dakhelling toestaan;

6.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 23 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen voor bewoning.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurgebieden en de natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden daarvan;
2. extensief recreatief en/of educatief medegebruik;
3. het agrarisch medegebruik;
4. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
5. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
6. daarbij behorende bouwwerken, andere-bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor Natuur aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat:
 - a. de bouwhoogtes voor hoogzitten en wildkansels niet meer dan 8 m mag bedragen;
 - b. de oppervlakte per wildkansel niet meer dan 5 m² mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 7.2 ten behoeve van gebouwen ten behoeve van het bosonderhoud en -beheer zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de aaneengesloten oppervlakte van het onderhouds- en/of beheersgebied ten minste 50 ha bedraagt;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing maximaal 400 m² bedraagt.

7.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 23 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik

onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van het normale onderhoud;

2. het gebruik van de gronden als sport-, wedstrijd-, speel-, en/of kampeerterrein, tenzij anders is aangegeven;
3. het gebruik van de gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model) vliegsport;
4. het gebruik van de gronden voor doeleinden van handel- en/of bedrijf met uitzondering van het bosbouwbedrijf.

7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 8 Recreatie - Verblijfsrecreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijfsmatig geëxploiteerde kampeerterreinen voor toercaravans, vouwwagens, campers, trekkershutten en tenten, met dien verstande dat:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stacaravan' ook stacaravans zijn toegestaan;
2. daarbij behorende algemene voorzieningen, waaronder begrepen dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven, een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
3. de instandhouding en ontwikkeling van afschermdende groensingels met een minimale breedte van 10 m;
4. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de aanwezige karakteristieke hoofdvorm van bouwwerken;

met daarbij behorende gebouwen, bedrijfswoningen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

1. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan;

8.2 Bouwregels

Op de tot Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

8.2.1 Gebouwen

Voor alle gebouwen geldt dat:

1. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 22 Algemene bouwregels;
2. deze niet in de afschermdende groensingels mogen worden gebouwd.

8.2.2 Stacaravans

Voor stacaravans gelden de volgende bepalingen:

1. het aantal stacaravans mag niet meer bedragen dan het hierna weergegeven aantal:

Adres	Aantal
IJsseldijk 46, Veessen	100
IJsseldijk 40, Veessen	23

2. de oppervlakte van een stacaravan inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 60 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van de stacaravan niet meer dan 55 m² mag bedragen en de oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 6 m² mag bedragen;
3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
4. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,80 m bedragen;
6. stacaravans mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
7. de onderlinge afstand tussen stacaravans mag niet minder bedragen dan 3 m.

8.2.3 Trekkershutten

Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:

1. het aantal trekkershutten mag niet meer bedragen dan 5;
2. de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 18 m², met dien

verstande dat bij het recreatiebedrijf Hogeweg 17 te Veessen de gezamenlijke oppervlakte voor trekkershutten niet meer dan 24 m² mag bedragen;

3. de bouwhoogte van trekkershutten mag niet meer bedragen dan 4,5 m, met dien verstande dat bij het recreatiebedrijf Hogeweg 17 te Veessen de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
4. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

8.2.4 Gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

8.2.5 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

1. bij een bedrijfsvestiging mogen niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' is toegestaan;
2. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m² mag bedragen indien het aan de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij de bedrijfswoning worden betrokken;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
4. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
6. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet minder dan 60° bedragen.

8.2.6 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

8.2.7 Karakteristieke gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de hoofdvorm van de gebouwen zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan en zoals die tot uitdrukking komt in het grondvlak, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakvorm en de nokrichting, moet worden gehandhaafd, met dien verstande dat daarvan met ten hoogste 5% van de maten mag worden afgeweken.

8.2.8 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt dat de bouwhoogte van verkeers-, sport-,

- klim-, en speelvoorzieningen niet meer dan 4 m mag bedragen;
4. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt dat de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 8 m mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 23 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gebouwen voor doeleinden van permanente bewoning;
2. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
3. het gebruik van afschermdende groensingels voor het plaatsen van kampeermiddelen of recreatief gebruik.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist.

8.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

8.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. kanalen, vaarten, plassen, waterbergingen, watergangen, voorzieningen voor het keren van water en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
2. jachthaven, ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
3. oeverstroken;
4. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen en andere beschoeiingen.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van bruggen, sluisen en daarmee gelijk te stellen kunstwerken niet meer dan 10 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen in woonhuizen;
2. een aan-huis-gebonden beroep;
3. nevenactiviteiten die hierna bij het desbetreffende adres zijn aangeven:

Adres	nevenactiviteit
Hogeweg 17, Veessen	Caravanstalling met een maximale oppervlakte van 725 m ²
De Belt 10, Wapenveld	Paardenfok- en handelstal met een maximale oppervlakte van 405 m ²

4. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de aanwezige karakteristieke hoofdvorm van bouwwerken;
5. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
6. agrarische hobbybedrijven;

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

10.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

10.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 22 Algemene bouwregels. Voorts geldt dat in afwijking van het bepaalde in de leden 10.2.1, 10.2.2 en 10.2.3 de totale oppervlakte aan gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' niet meer bedragen dan de daar aangegeven oppervlakte.

10.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

1. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee woningen aaneen mogen worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het daar aangegeven aantal woningen is toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', de woningen uitsluitend aaneen mogen worden gebouwd;
2. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woonhuis mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
3. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
4. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de oppervlakte meer

dan 150 m² mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij het woonhuis worden betrokken;

5. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
6. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
7. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m²;
4. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

10.2.4 Karakteristieke gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de hoofdvorm van de gebouwen zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan en zoals die tot uitdrukking komt in het grondvlak, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakvorm en de nokrichting, moet worden gehandhaafd, met dien verstande dat daarvan met ten hoogste 5% van de maten mag worden afgeweken.

10.2.5 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Artikel 29 (Nadere eisen) is van toepassing.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 10.2.2 onder 2 ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
2. 10.2.3 onder 3 voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 22.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen;
3. 10.2.3 onder 3, ten behoeve van de vervanging van vrijstaande bijbehorende bouwwerken door één of meerdere vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - a. niet meer dan 50% van de oppervlakte van de verwijderde vrijstaande bijbehorende bouwwerken boven de 100 m² mag worden teruggebouwd;
 - b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 100 m² en de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel mag niet meer bedragen dan 250 m²;
 - c. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse.

4. 10.2.3 onder 3 de realisering van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bebouwing van een agrarisch hobbybedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 200 m², mits:
 - a. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond, en
 - b. het perceel eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
 - d. de onder b bedoelde aangrenzende gronden agrarisch worden beheerd of zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur';

10.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 23 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden en opstallen voor een aan-huis-gebonden-bedrijf;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 10.5.1 onder 1, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
 - b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
 - c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
 - d. inrichtingen type B en type C, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, niet zijn toegestaan;
 - e. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
 - f. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

10.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

10.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.7.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist.

10.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 10.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

10.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 11 Leiding - Afvalwaterverwerking

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Afvalwaterverwerking' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een leiding ten behoeve van het transport van afvalwater en daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - afvalwaterverwerking'.

11.2 Bouwregels

Op de tot 'Leiding - Afvalwaterverwerking' bestemde gronden:

1. mag niet worden gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming;
2. mogen andere-bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterleiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor transport van gas met een diameter van ten hoogste 8,35 inch en een druk van ten hoogste 40 bar en daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

12.2 Bouwregels

Op de tot 'Leiding - Gas' bestemde gronden:

1. mag niet worden gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming;
2. mag geen permanente opslag plaatsvinden;
3. mogen andere-bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aardgastransportleiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

12.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het permanent opslaan van goederen in het belang van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de gasleiding.

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

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 13 Leiding - Hoogspanningsverbinding

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een leiding ten behoeve van het transport van elektriciteit, met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'.

13.2 Bouwregels

Op de tot 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden:

1. mag niet worden gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming;
2. masten mogen worden gebouwd ten dienste van de leiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 50 m mag bedragen;
3. andere-bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de leiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 13.2 onder 1 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming.

13.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 14 Waarde - Archeologische monumenten

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische monumenten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische monumenten.

14.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Archeologische monumenten' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op:

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. in afwijking van het gestelde onder 1 hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder 1 te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
3. Indien het onder 1 genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
4. indien uit het onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d of uit het vervolgonderzoek bedoeld in 3 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologische monumenten geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 15 Waarde - Ecologische verbindingzone

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologische verbindingzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van ecologische verbindingzones tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden.

15.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 15.1 mag uitsluitend worden gebouwd indien:

1. uit overleg met de beheerder van de ecologische verbindingzone blijkt, dat daartegen uit hoofde van dat beheer en de ontwikkeling geen bezwaar bestaat;
2. de landschappelijke en ecologische waarden van de ecologische verbindingzone niet worden aangetast.

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

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 16 Waarde - Hoge archeologische verwachting

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. in afwijking van het gestelde onder 1 hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder 1 te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
3. Indien het onder 1 genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
4. indien uit het onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d of uit het vervolgonderzoek bedoeld in 3 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

1. De dubbelbestemming Waarde - Hoge archeologische verwachting geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
2. De dubbelbestemming Waarde - Archeologische monumenten op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 17 Waarde - Lage archeologische verwachting

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Lage archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

17.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

17.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

1. De dubbelbestemming Waarde - Lage archeologische verwachting geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
2. De dubbelbestemming Waarde - Archeologische monumenten op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 18 Waarde - Middelhoge archeologische verwachting

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. in afwijking van het gestelde onder 1 hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder 1 te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
3. Indien het onder 1 genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
4. indien uit het onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d of uit het vervolgonderzoek bedoeld in 3 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

1. De dubbelbestemming Waarde - Middelhoge archeologische verwachting geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan el er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
2. De dubbelbestemming Waarde - Archeologische monumenten op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding, met daarbij behorende andere-bouwwerken.

19.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 19.1 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming;
2. 19.2 en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot niet meer dan 5 m.

19.3.2 Afwegingskader

De in 19.3.1 genoemde omgevingsvergunningen wordt slechts verleend:

1. indien de waterstaatkundige belangen zich daartegen niet verzetten;
2. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 20 Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatsdoeleinden.

20.2 Bouwregels

In afwijking van de aldaar voorkomende bestemming, uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van waterstaatsdoeleinden worden opgericht.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemming(en), indien vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast alsmede omtrent eventueel aan de vergunning te verbinden voorwaarden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik geldt het gebruik van gronden op een wijze die leidt tot het belemmeren van de tijdelijke berging van water.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Bebouwingsgrenzen

22.1.1 Afstand van wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan bestaande wegen, de volgende afstand uit de as van de weg in acht te worden genomen, met dien verstande dat indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een kleinere afstand aanwezig is, deze gehandhaafd mag blijven:

Bestemming / type weg	Afstand uit de wegas (m)
Bestaande wegen	15

22.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 22.1.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

22.1.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

22.2 Bestaande maten

In afwijking van het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, geldt dat bestaande maten en afmetingen gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw.

22.3 Landschappelijke waarden

Bouwwerken dienen gebouwd te worden met in achtneming van de per gebiedstype voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals hierna ter plaatse van de aanduiding is aangegeven:

aanduiding	landschaps- en natuurwaarden
'oeverwal'	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud en herstel van het halfopen landschap door erf- en wegbeplanting en hoogstamboomgaarden - Onregelmatig verkavelingspatroon - aanwezigheid dijken en bijbehorende bijzondere landschapselementen, zoals kolken, gemalen, IJsselhoeven en landgoederen
'uiterwaarden'	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud en ontwikkeling van aanwezige natuurwaarden, o.a. door het behoud van weilanden voor weidevogels en ganzen - Behoud van hagen en beplanting, met name aanwezige meidoornhagen - Behoud van het aanwezige gevarieerde microreliëf

'dekzandruggen en oude bouwlanden'	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinschalig halfopen landschap - Reliëf van bolle akkers / enken - Enken open houden, randen markeren met beplanting - Aanplant langs wegen en paden - Erfbeplanting, bosjes en houtwallen
'broeken'	<ul style="list-style-type: none"> - Openheid behouden - Karakteristieke verkaveling: wegen langs ontginningsassen aanplanten met populieren, essen of iepen - In verrommelde delen: heggen als kavelgrens en erfbeplanting toepassen

22.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Strijdig gebruik

1. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - b. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad;
 - c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bijwoning;
2. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
 - a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning is vereist en deze is verleend.
 - b. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

23.2 Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

23.2.1 Toegestaan gebruik

Bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch), zijn uitsluitend binnen het bouwvlak, in bestaande bedrijfs- en andere gebouwen, de volgende nevenactiviteiten toegestaan, in het daarbij aangegeven gebied, zoals die is afgebeeld in Bijlage 3 Landschapstypen nevenactiviteiten tot de daarbij vermelde gezamenlijke oppervlakte:

gebiedstype	nevenactiviteit	max. gezamenlijke oppervlakte
EHS	categorie 1, als bedoeld in Bijlage 4 Lijst van toegestane nevenactiviteiten	25% van het bebouwde oppervlakte tot een maximum van 350 m ²
	statische opslag en stalling caravans	750 m ²
Waardevol landschap	categorie 1 en 2, als bedoeld in Bijlage 4 Lijst van toegestane nevenactiviteiten	25% van het bebouwde oppervlakte tot een maximum van 350 m ²
	statische opslag en stalling caravans	1000 m ²
Multifunctioneel platteland	categorie 1 en 2, als bedoeld in Bijlage 4 Lijst van toegestane nevenactiviteiten	500 m ²
	statische opslag en stalling caravans	1000 m ²

waarbij geldt dat:

- de afstand tot gevoelige bestemmingen ten minste 50 m moet bedragen, en
- geen andere (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd.

23.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 23.2.1:

1. ten behoeve van een vergroting van de oppervlaktematen:
 - a. in het gebiedstype Multifunctioneel platteland tot 20%;
 - b. in het gebiedstype Waardevol landschap tot 15%;
mits een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetoond.
2. ten behoeve van het bouwen van maximaal 200 m² aan gebouwen voor het uitoefenen van nevenactiviteiten;
3. ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten op een kleinere afstand dan 50 m tot gevoelige bestemmingen.

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

23.3 Bed & Breakfast

23.3.1 Toegestaan gebruik

Een bedrijfswoning of woning mag worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast met maximaal 2 slaapkamers en 5 slaappleatsen.

23.3.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 23.3.1 ten behoeve van het toestaan van:

1. bed & breakfast in een aan de bedrijfswoning of woning gebouwde bijbehorend bouwwerk, en
2. bed & breakfast met in totaal maximaal 15 slaappleatsen binnen een agrarische bestemming.

23.4 Paardenbakken

23.4.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

1. bij iedere woning en bedrijfswoning is één paardenbak toegestaan, mits rond de woning minimaal 5000 m² agrarische grond aantoonbaar duurzaam in gebruik is; het aantal paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
2. de afstand van de rand van de paardenbak tot de woning, danwel de rechtmatige bebouwing dat buiten het bouwblok is gebouwd, mag niet meer dan 40 m bedragen;
3. de afstand van de rand van de paardenbak tot een woning van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
4. de paardenbak moet achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning worden gesitueerd;
5. de inwendige maatvoering van een paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m; de maatvoering voor paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
7. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer dan 1,70 m bedragen;
8. de paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden;
9. een paardenbak is niet toegestaan in Natura 2000-gebieden, EHSgebieden (Ecologische Hoofdstructuur) en een omliggende zone van 100 m, tenzij de paardenbak is gelegen binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met het beginsel van bebouwingsconcentratie.

23.4.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. sublid 23.4.1 onder 2, en toestaan dat de bedoelde afstand niet meer bedraagt dan 60 m;
2. sublid 23.4.1 onder 3, en toestaan dat de bedoelde afstand niet minder bedraagt dan 25 m.
3. sublid 23.4.1 onder 4, en toestaan dat de paardenbak voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning wordt gesitueerd, mits is aangetoond dat het ruimtelijk gezien niet mogelijk is om de paardenbak achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning te situeren;
4. sublid 23.4.1 onder 5, en toestaan dat de inwendige maatvoering:
 - a. maximaal 20 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met een hoger spring of dressuur niveau (Z-dressuur);
 - b. maximaal 30 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met wedstrijdmenners;
5. sublid 23.4.1 onder 6, en toestaan dat vanaf 100 m van Natura2000-gebieden en de EHS-gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) lichtmasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen en het gebruik uitsluitend in de periode tussen 7.00 en 22.00 uur plaatsvindt.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Aanduidingsregels ehs

24.1.1 ehs-natuur

1. 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.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', ten behoeve van de realisering van de ecologische hoofdstructuur.

24.1.2 ehs-verwevingsgebied

1. Ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'ehs-verwevingsgebied' de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', ten behoeve van de realisering van de ecologische hoofdstructuur.

24.1.3 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 26 Algemene wijzigingsregels.

24.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

24.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' rondom molens mag de bouwhoogte van bouwwerken:

- a. binnen 100 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen,
- b. tussen 100 m en 500 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan 1/50 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen, vermeerderd met 3 m.

24.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 24.2.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere bouwhoogte, zoals toegestaan in of krachtens de overige bepalingen van het plan, mits de windvangzone van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

24.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 28 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
6. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m², tot een extra hoogte van 3 m;
7. het bepaalde ten aanzien van de maximale goothoogte van bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 2 m, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
8. het voorschrift dat gebouwd moet worden overeenkomstig het beginsel van bebouwingsconcentratie, voorzover dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid en medische noodzaak.

25.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.90 (woning) voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. woonsituatie;
 - c. milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 - f. de sociale veiligheid.

25.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.90 (woning) voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van mantelzorg waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. de mantelzorg dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande woning;
2. de ruimten voor mantelzorg dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbewoning;

3. de mantelzorg wordt beperkt tot 30% van het netto vloeroppervlak van de bestaande woning met een maximum van 60 m²;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

25.4 Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 23.1 voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mits is aangetoond dat mantelzorg in de bestaande woning redelijkerwijs niet mogelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. bijwoning dient te geschieden in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk dat binnen de bestaande bouwmogelijkheden past;
2. bijwoning eindigt wanneer de mantelzorg eindigt;
3. binnen 1 jaar na beëindiging van de mantelzorg wordt het teruggebracht in de oorspronkelijke situatie danwel een situatie die voor wat betreft het gebruik en bouwregels voldoet aan het geldende bestemmingplan;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
5. er dient gebruik te worden gemaakt van één inrit;
6. er dient sprake te zijn van gemeenschappelijk nutsvoorzieningen;
7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. woonsituatie;
 - c. milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 - f. de sociale veiligheid.

25.5 Kleinschalige kampeerterreinen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van kleinschalige kampeerterreinen bij woningen en bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

1. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen;
2. het terrein voor kleinschalig kamperen dient te zijn gelegen binnen het bouwvlak, indien dit binnen de betreffende bestemming is opgenomen, en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de landschappelijke inpassing is aangetoond door een landschappelijk inpassingsplan;
4. de hoofdverschijningsvorm van het perceel of het pand niet onevenredig wordt aangetast;
5. de voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden ondergebracht in de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van 100 m²;
6. de oppervlakte van het perceel ten behoeve van het kleinschalig kamperen ten minste 0,5 hectare bedraagt;
7. de onderlinge afstand tussen terreinen voor kleinschalig kamperen ten minste 500 m bedraagt;
8. de afstand tot bouwvlakken van derden minimaal 50 m bedraagt;
9. het kleinschalige kampeerterrein de cultuurhistorische waarden of de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse moet versterken;
10. voor zover het betreft een terrein ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' en 'ehs-verwevingsgebied' of de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische verbindingzone'

kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige natuurlijke of landschappelijke waarden.

25.6 Afwegingskader

25.6.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuur- en cultuurhistorische waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. EHS-toets (nee tenzij-toets).

25.6.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 25.6.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 25.6.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 25.6.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 20 m worden verschoven;
2. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag niet worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging.

26.2 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de bestemming van gronden direct grenzend aan gronden met de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de totale oppervlakte van de bestemming 'Wonen' met niet meer dan 25% wordt vergroot;
2. de wijziging noodzakelijk is voor de optimale inrichting van het perceel;
3. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.

26.3 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien de gronden ter plaatse zijn aangeduid als bouwvlak en indien vaststaat dat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, de bestemming Agrarisch en Bedrijf te wijzigen ten behoeve van:

1. de bestemming Wonen, waarbij geldt dat:
 - a. alleen de bestemming van gronden naar de bestemming Wonen gewijzigd wordt, als die gronden na wijziging gebruikt worden ten behoeve van de woning met tuinen en erven. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming;
 - b. de karakteristiek van de voormalige bedrijfswoning en de complexiteit van het (voormalige) (boeren)erf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) blijkens een aan het Landschapsontwikkelingsplan getoetste inrichtingsplan waar mogelijk worden versterkt en in ieder geval niet worden aangetast;
 - c. door de wijziging geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor omringende agrarische bedrijven;
 - d. de infrastructuur niet verzwaaard mag worden. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
 - e. de verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen;
 - f. de monumentale en karakteristieke bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
 - g. het aantal woningen niet toeneemt.
2. de bestemming Natuur ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:
 - a. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 - b. het ruimtelijke (natuur)eenheden betreft.
3. de bestemming Agrarisch, met dien verstande dat geen bouwvlak mag worden

toegevoegd.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen ten behoeve van het toestaan van één woning extra binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. het aanvaardbaar is vanuit volkshuisvesting waarbij de extra woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
2. de hoofdvorm mag niet worden aangetast indien het betreft een karakteristiek pand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
3. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de woning en bijbehorende bouwwerken in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.
4. bij iedere woning is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
5. bij wijziging wordt gelijktijdig op de verbeelding de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

26.5 Afwegingskader wijziging

26.5.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. EHS-toets (nee tenzij-toets).

26.5.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 26.5.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 26.5.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 26.5.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 27 Algemene procedureregels

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

1. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen, ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
2. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
4. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 28 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

28.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 28.3.1, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

		<i>werken en werkzaamheden*</i>							
	waarden/bestemmingen/aanduidingen	a	b	c	d	e	f	g	h
7	Natuur	+	+	+	+	+	+	+	+
8	Recreatie - Verblijfsrecreatie	+	+					+	
12	Leiding - Gas	+	+	+	+ ¹⁾	+ ¹⁾	+	+	+
15	Waarde - Ecologische verbindingzone	+	+		+				+
19	Waterstaat - Waterkering	+	+	+	+	+	+		
	'vrijwaringszone - molenbiotoop'		+				+		
	'oeverwal' ²⁾		+					+	
	'uiterwaarden' ²⁾	+	+	+		+	+		+
	'broeken' ²⁾	+		+				+	
	dekzandruggen en oude bouwlanden' ²⁾		+	+	+	+	+	+	
<p>* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = vergunning vereist ²⁾ uitsluitend waar de aanduiding ligt over de bestemmingen: Agrarisch, Cultuur en Ontspanning, Natuur, Recreatie - Verblijfsrecreatie</p>									
a	aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen								
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden								
c	aanleggen en dempen van watergangen								
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, het ingraven of indrijven van voorwerpen dieper dan 3 m ¹⁾ indien het betreft 'Leiding - Gas' zijn genoemde werkzaamheden omgevingsvergunningplichting vanaf maaiveld								
e	dieploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering ¹⁾ indien het betreft 'Leiding - Gas' zijn genoemde werkzaamheden omgevingsvergunningplichting vanaf maaiveld								
f	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters								

g	Het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen
h	Drainage en onderbemaling

28.2 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 28.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

		<i>werken en werkzaamheden*</i>							
	waarden/bestemmingen/aanduidingen	a	b	c	d	e	f		
14	Waarde - Archeologische monumenten	+	+	+	+	+	+		
16	Waarde - Hoge archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+		
17	Waarde - Lage archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+		
18	Waarde - Middelhoge archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+		
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = vergunning vereist									
a	aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen								
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden								
c	aanleggen en dempen van watergangen en poelen								
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur								
e	diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering								
f	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters								

28.3 Uitzonderingen vergunningplicht

28.3.1 Algemeen

Het in lid 28.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agraris) beheer, onderhoud en exploitatie;
2. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding - Gas;
4. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 28.1, bij b, voorzover het betreft het

aanleggen van poelen, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding - Gas;

5. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 28.1 , bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
6. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding - Gas;

28.3.2 Archeologie

Het in lid 28.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 28.2 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
4. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
5. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
6. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van:
 - a. 100 m² in geen gebied met een Waarde - Hoge archeologische verwachting;
 - b. 1.000 m² in een gebied met een Waarde - Middelhoge archeologische verwachting;
 - c. 10.000 m² in een gebied met een Waarde - Lage archeologische verwachting.

28.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 28.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

28.5 Rapportageplicht Archeologie

De onder lid 28.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor 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. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

28.6 *Deskundige advies archeologie*

Indien het onder 28.5 genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Artikel 29 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de landschappelijke inpassing;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - f. de milieusituatie;
 - g. het landschappelijk karakter van het gebied.
2. de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en landschapsstructuur) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap en ter bescherming van de cultuurhistorische waarde;
3. de bouw van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur', 'ehs-verweving' of de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische verbindingzone' met het oog op bescherming van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde onder 1 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.

30.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 1, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oost.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

SBI-C ODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				INDICES		
		GE UR	ST OF	GE LUI D	GE VAA R	CATEG ORIE	V E R D E M E R	B O D E M E R

Tabel 1: Bedrijven

01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2	1	
016	- plantsoenendiensten hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	en 30	10	30	10	2	1	
0162	KI-stations	30	10	30	0	2	1	
10,	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN							
11	EN DRANKEN							
1032,	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1039								
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	2	1	
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	2	1	
10821	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1	
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1	
1102	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	2	1	
t/m								
1104								
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							

141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	2	
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
16290	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	2	1	
2								
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	2	1	B
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1	
1814	Binderijen	30	0	30	0	2	2	
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	2	B
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	2	B
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1	
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2120	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2120	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	2	2	
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
232,	Aardewerkfabrieken:							
234								
232,	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1	L
234								
26,	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES							
28,	EN COMPUTERS							
33								
26,	Kantoormachines- en computerfabrieken incl.	30	10	30	10	2	1	
28, 33	reparatie							
26,	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.							
27,	MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
33								
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1	
26,	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN							
32,	OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33								
26,	Fabrieken voor medische en optische	30	0	30	0	2	1	
32, 33	apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie							
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10	0	1	1	

321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	1	B
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2	
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1	
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
35	- < 10 MVA	0	0	30	10	2	1	B
35	Gasdistributiebedrijven:							
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	1	1	
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	2	1	
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
35	- blokverwarming	10	0	30	10	2	1	
36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER							
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:							
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1	
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID							
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10	2	1	B
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	2	B
45204	Autobekleiderijen	0	0	10	10	1	1	
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	2	3	
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	2	1	
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1	
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	2	
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	2	2	
4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	2	2	

4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0		2	2
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0		2	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10		2	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10		2	2
46499	Grth in vuurwerk en munitie:							
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	V	2	2
46499	- munitie	0	0	30	30		2	2
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:							
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30	10		2	1
46735	zand en grind:							
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30	0		2	1
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
4674	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30	0		2	1
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R	2	1
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10		2	2
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0		2	2
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10		1	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
562	Cateringbedrijven	10	0	30	10		2	1
49	VERVOER OVER LAND							
493	Taxibedrijven	0	0	30	0		2	2
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10		2	1 B
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10		2	2
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0		2	3 L
53	POST EN TELECOMMUNICATIE							
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0		2	2
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0		1	1

61	zendinstallaties:									
61	- FM en TV		0	0	0	10			1	1
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)		0	0	0	10			1	1
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
7711	Personenautoverhuurbedrijven		10	0	30	10			2	2
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		10	10	30	10			2	2
62	COMPUTERSERVICE- INFORMATIETECHNOLOGIE	EN								
62	Computerservice-informatietechnologie-bureau's e.d.	en	0	0	10	0			1	1
58, 63	Datacentra		0	0	30	0			2	1
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
721	Natuurwetenschappelijk speur-ontwikkelingswerk	en	30	10	30	30	R		2	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		0	0	10	0			1	1
63,	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
69tm										
71,										
73,										
74,										
77,										
78,										
80tm										
82										
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales		10	0	30	10			2	2 B
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		0	0	10	0			1	2
37,	MILIEUDIENSTVERLENING									
38,										
39										
3700	rioolgemalen		30	0	10	0			2	1
382	Afvalverwerkingsbedrijven:									
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval		10	10	30	30	R		2	1 B L
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE									
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)		0	0	30	10			2	2
931	Sportscholen, gymnastieksalen		0	0	30	0			2	2

96 OVERIGE DIENSTVERLENING

96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	R	2	2	B	L
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0		2	1		
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0		1	1		
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0		1	1		
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0		2	1		
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0		1	1		

Tabel 2: Opslagen en installaties

0 OPSLAGEN

1	butaan, propaan, LPG (in tanks):									
1	- bovengronds, < 2 m ³	-	-	-	30		2	-		
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):									
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10		1	-	B	
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m ³	10	-	-	10		2	-	B	
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:									
4	- bovengronds < 10 m ³ en onder 10 drempelwaarde BRZO				10		1	-		
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:									
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	-	-	-	10		1	-		
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30		2	-		
6	ontpofbare stoffen en munitie:									
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	10		1	-		
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30		2	-		

11 INSTALLATIES

14	laboratoria:									
14	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10	D	2	1		
14	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10		2	1		
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	0		1	1		
16	keukeninrichtingen	30	0	10	0		2	1		

Buitengebied Oost (vastgesteld)

18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10		2	1
22	noodaggregaten elektriciteitsopwekking	t.b.v.	10	0	30	10	D	2 1
25	vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0		2	1
26	transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10		1	1
29	hydrofoorinstallaties	0	0	30	0		2	1
31	stookinstallaties > 900kW vermogen:							thermisch
32	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	10		2	1
32	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	10		2	1
33	luchtcompressoren	10	10	30	10	D	2	1
34	liftinstallaties	0	0	10	10		1	1
35	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30	10		2	2 B

Bijlage 2 Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan "normaal" zijn voor die bedrijven of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

1
0
m
3
0
m
5
0
m
1
0
0
m
2
0
0
m

3
0
0
m
5
0
0
m
7
0
0
m
1
0
0
0
m
1
5
0
0
m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van "risico" aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van "vuurwerk" opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop "categorie" is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer (saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

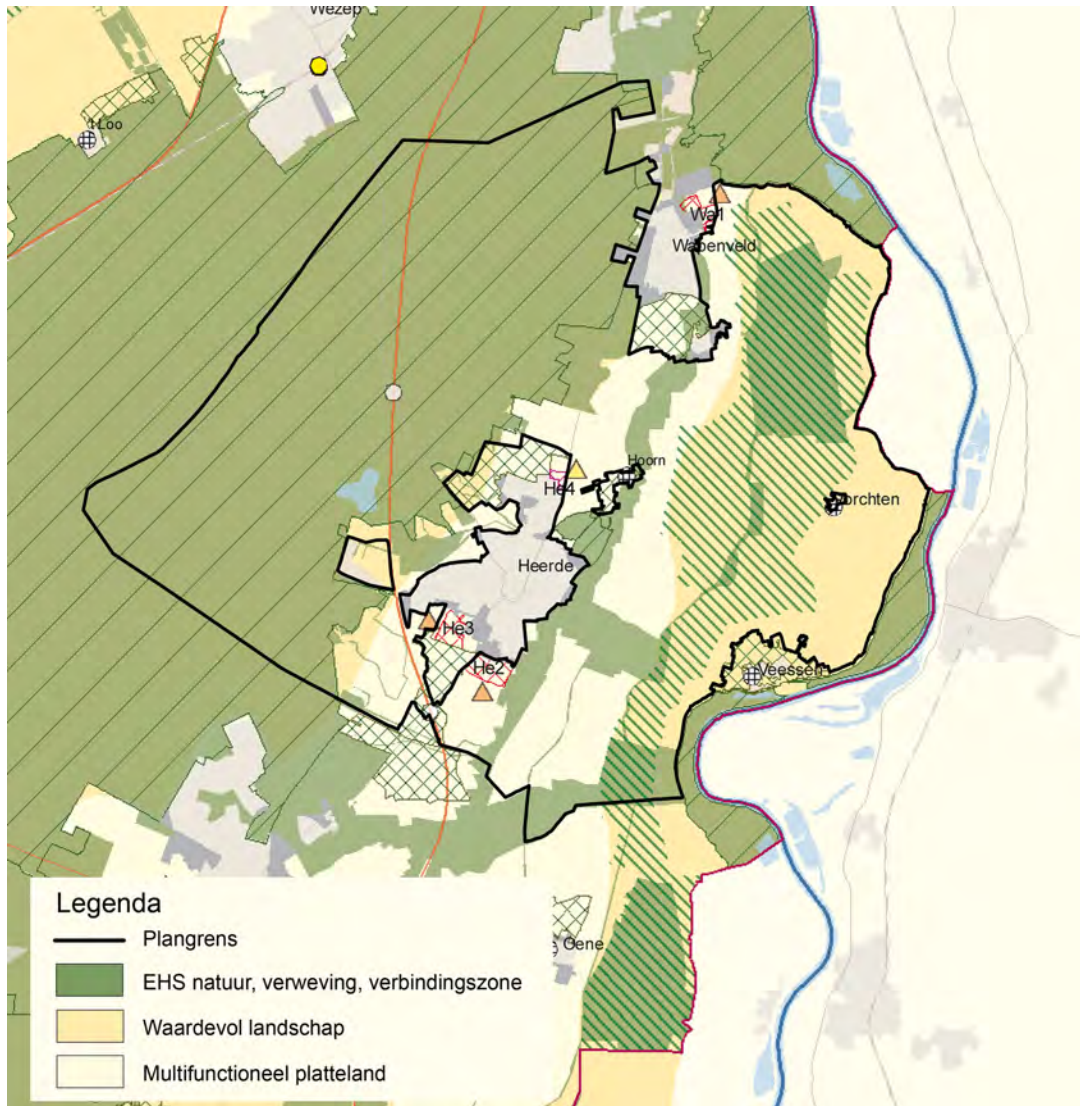
Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing / niet relevant
- < : kleiner dan
- > : groter dan
- = : gelijk aan
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke

i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 3 Landschapstypen nevenactiviteiten



Bijlage 4 Lijst van toegestane nevenactiviteiten

OMSCHRIJVING	CATEGORIE
Dagrecreatie, rustpunt, boerderijterras	1
Natuur- en landschapsbeheer	1
Natuur- en landschapseducatie	1
Detailhandel, boerderijwinkel	1
sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord en een zorgboerderij	2
zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau tot een oppervlakte van 50 m ²	2
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij	2
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, hoveniersbedrijf	2
andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde activiteiten gelijk kunnen worden gesteld, zoals atelier, museum, galerie en kunsthandel	2

Bijlage 5 Lijst aan huis gebonden bedrijven

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

SBI-C ODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEG ORIE	INDICES		
		GE UR	ST OF	GE LUI D	GE VAA R		V E R K E M E R	B O D E M	LU CH T
Tabel 1: Bedrijven									
851	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1		
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1		
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1		
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1		
50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	1	2		
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	1	2		
791	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1		
952	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1		
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1		
41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1		
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	1	1		
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1		
63	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	2		
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2		
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	1	2		
8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	3		
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1		
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1		

Plannaam Buitengebied Oost
Plan-idn NL.IMRO.0246.00000900-va01
Planstatus vastgesteld
Datum:
Opdrachtgever Gemeente Heerde
Projectnummer

