
Regels

“Oostendorperdijk 19, 21 en 21a Groenlo”

Herziening Bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011, locaties Oostendorperdijk 19, 21 en 21a in Groenlo
NL.IMRO.1586.BPBUI2045-VG01

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| 1 INLEIDENDE REGELS | 2 |
| Artikel 1 Definities | 2 |
| Artikel 2 wijze van meten | 6 |
| 2 BESTEMMINGSREGELS | 9 |
| Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden | 9 |
| Artikel 5 Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2..... | 15 |
| Artikel 6 Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1 | 16 |
| Artikel 7 Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 3 | 16 |
| 3 ALGEMENE REGELS | 18 |
| Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling | 18 |
| Artikel 9 Algemene bouwregels | 18 |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels | 19 |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels | 19 |
| Artikel 12 Algemene wijzigingsregels..... | 19 |
| Artikel 11 Overige regels..... | 17 |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 22 |
| Artikel 12 Overgangsrecht | 22 |
| Artikel 13 Slotregel..... | 22 |
| | |
| BIJLAGEN | |
| 1. Lijst aan huis verbonden bedrijven | |
| 2. Indicatieve bedrijvenlijst | |
| 3. Plan landschappelijke inpassing | |



1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Definities

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Oostendorperdiek 19, 21 en 21a Groenlo' met identificatienummer:

NL.IMRO.1586.BPBUI2045-VG01 van de gemeente Oost Gelre;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het uitsluitend door de bewoner(s) van een woning verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel uitgezonderd verkoop via internet en voor zover toegestaan, die in een woning en/of bijbehorende bouwwerken worden of wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben of heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, niet zijnde detailhandel, uitgezonderd verkoop via internet, dat uitsluitend door de bewoner(s) in een woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een deel van een woning, of een woonunit die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren/vissen;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een percentage van een deel van een terrein dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;



1.13 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen; Detailhandel is enkel toegestaan op locaties waar dit in dit omgevingsplan is bepaald; Als in dit omgevingsplan de toegestane vorm van detailhandel niet nader is vastgelegd, is detailhandel enkel toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.14 Bedrijfsgebouwen:

Gebouwen die dienen voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit, inclusief bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij de woning;

1.15 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (een huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.16 bestaand:

Onder bestaand in de zin van de dit Omgevingsplan wordt verstaan: 1; Een bouwwerk dat legaal aanwezig of legaal inuitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een verleende omgevingsvergunning; Indien een gebouw wordt gesloopt, wordt het niet meer als bestaand gezien als er na een periode van 1 jaar na aanvang van de sloop geen vergunning is verleend voor een nieuw bouwwerk binnen de bestaande contour; 2; Legale gebruiksactiviteiten

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

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

1.20 boerderijkamer:

Onderkomen in de vorm van logies en ontbijt, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.21 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;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een al dan niet doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 bouwperceel:

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



1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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;

1.28 daghoreca:

horeca dat is gericht op het overdag tot 23:00 uur verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers;

1.29 demonstratieruimte

ruimte waar demonstraties worden gegeven over duurzame viskweek en waar ondersteunde dag horeca wordt uitgeoefend;

1.30 erfinpassing:

erfinpassing vindt plaats op het erf en omliggende gronden. Hiertoe behoort in ieder geval de situering van opstallen, de inrichting van het perceel en de aansluiting van het erf op de omgeving. Het gaat hierbij onder andere om aanleg van opgaande beplanting op of direct aangrenzend aan het erf.

1.30 extensieve dagrecreatie:

extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.31 functieverandering naar wonen:

het toevoegen van een woning op een locatie van een voormalig agrarisch bedrijf.

1.32 gebouw:

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

1.33 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn landbouwbedrijven die niet zijn aan te merken als intensieve veehouderijbedrijven waaronder in ieder geval worden verstaan: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven zijn ook grondgebonden;

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen;



- het verstrekken van nachtverblijf;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;

horeca 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodaties, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension;

1.36 intensieve kwekerij

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en of het houden van dieren zonder dat het productieproces afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, het productieproces vindt voornamelijk plaats binnen bebouwing niet zijnde kassenbouw en is niet afhankelijk van daglicht. Tot de intensieve kwekerij behoren met name bedrijven als een viskwekerij een paddenstoelenkwekerij een witlofkwekerij een wormenkwekerij of een madenkwekerij

1.37 landschapsversterking:

Landschapsversterking vindt plaats buiten het erf, met als doel de gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap te versterken. Het betreft bijvoorbeeld de aanleg van paden, lanen, bossen en houtwallen.

1.38 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, meer dan 8 uur per week en langer dan 6 maanden;

1.39 nevenactiviteit:

een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.40 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d;

1.41 ondersteunende horeca:

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

1.42 paardenbak:

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

1.43 peil:

gemiddelde hoogte van aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.44 plattelandswoning

Een voormalige agrarische bedrijfswoning die door deren, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond.

1.45 relatie:

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



1.46 teeltondersteunende voorzieningen:

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- Verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen en vraatnetten;

1.47 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen welke zo lang als de teelt dit vereist aanwezig zijn, met een maximum van drie maanden per jaar;

1.48 Vissershut:

een gebouw, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en geen grotere oppervlakte heeft dan 35 m²;

1.49 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.50 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan;

1.51 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel inwoning.

Artikel 1.2 Anti-dubbel bepaling

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 1.3 Wettelijke bepalingen

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij de Omgevingswet, en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling zijn ook van toepassing op dit omgevingsplan.

Voor zover er sprake is van strijd met de begripsbepalingen in dit omgevingsplan en de in lid 1 van dit artikel genoemde begripsbepalingen, gelden de bepalingen van dit omgevingsplan

Artikel 2 wijze van meten

2.1 Algemene bepaling

Bij toepassing van de regels van dit omgevingsplan wordt gemeten conform het bepaalde in deze afdeling.

2.2 Breedte van een bouwwerk



Als breedte van een bouwwerk geldt: van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingslijn, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.3 Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

Voor de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk geldt: tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.4 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Als afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt: de kortste afstand tussen de zijdelingse bouwperceelgrenzen en enig punt van de op dat bouwperceel voorkomende bouwwerken;

2.5 Hoogte van een bouwwerk

Voor het bepalen van de (bouw)hoogte van een bouwwerk geldt:

- a. voor een bouwwerk, waarvan een gevel direct aan de (openbare) weg grenst: vanaf de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de aan de weg grenzende gevel 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, waaronder schijnkappen met een maximum van 2 meter;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: vanaf het aansluitend afgewerkt terrein 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, waaronder schijnkappen met een maximum van 2 meter;

2.6 Dakhelling

Als de dakhelling geldt: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 Goothoogte van een bouwwerk

Als goothoogte van een bouwwerk geldt: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 Hoogte van een windturbine

Als hoogte van een windturbine geldt: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.9 Inhoud van een bouwwerk

Als inhoud van een bouwwerk geldt: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ontbreekt aan een zijde een gevel en/of scheidingsmuur, dan geldt voor die zijde de dakrand, loodrecht naar beneden geprojecteerd als gevel.

2.10 Oppervlakte van een bouwwerk

Als oppervlakte van een bouwwerk geldt: tussen de buitenwerkse gevels en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Ontbreekt aan een zijde een gevel en/of scheidingsmuur, dan geldt voor die zijde de dakrand, loodrecht naar beneden geprojecteerd als gevel.

2.11 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking niet meer dan 0,5 m bedraagt. Indien een bouwdeel meer dan 0,5 meter afwijkt, is het bouwdeel niet ondergeschikt en wordt deze in zijn geheel meegerekend bij oppervlakte, hoogte, breedte, etc.



2.12 Wijze van meten

1. Voor de toepassing van dit omgevingsplan worden de waarden die daarin in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
- c. maten buitenwerks.

2. Voor de toepassing van artikel 2.12 eerst lid aanhef onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zicht bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.



2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een intensieve kwekerij;
 - b. behoud van landschappelijke en natuurwaarden;
 - c. het behoud en herstel van de openheid ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - openheid';
 - d. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
 - e. extensieve dagrecreatie in de vorm van vissen bij een visvijver;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit' zijn de volgende nevenactiviteiten toegestaan, zijnde
 1. Receptie en kantoor met een gezamenlijk vloeroppervlakte van 150 m²;
 2. 11 boerderijkamers voor logies en ontbijt met een gezamenlijk vloeroppervlakte van 805 m²;
 3. Demonstratieruimte met ondersteunende dag horeca conform horeca 1 en met een oppervlakte van 290 m²;
 4. Dag recreatieve activiteiten in de vorm van vissen bij een visvijver met in de directe nabijheid 4 vissershutten met een maximale vloeroppervlakte van elke vissershut van 35 m²
- met de daarbij behorende :
- g. erfbeplanting;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. erven en terreinen, waarbij geldt dat erfverharding uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
 - j. wegen en paden;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. in/-en uitritten, mede ten behoeve van de aangrenzende bestemming;
 - m. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de a tot en met f genoemde functies binnen het bouwvlak moet plaatsvinden.

Het aantal bedrijfswoningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 2, waarvan bedrijfswoning Oostendorperdiek 19 de functieaanduiding 'plattelandswoning' heeft.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bij:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen of de aanduiding behorende bedrijfsgebouwen;
- b. 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning ter plekke van de aanduidingen;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoeropslag;
- d. windturbines ten behoeve van de eigen energievoorziening.

3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bestaande schuilgelegenheden, met dien verstande dat de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. informatiepanelen en schuilgelegenheden voor fietsers en wandelaars.

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid [3.2.1](#) en lid 3.2.2 gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:



| Bouwwerken | Maximale goothoogte in m | Maximale bouwhoogte in m | Maximale oppervlakte in m ² | Maximale inhoud in m ³ |
|--|--------------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|
| Bedrijfsgebouwen | 7 | 10 | | |
| Bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'plattelandswoning' | 4,5 | 9 | | 750 |
| Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning en de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en plattelandswoning | 4 | 6 | 150 | |
| Teeltondersteunende voorzieningen | | 3 | | |
| Sleufsilos en mestplaten | | 3 | | |
| Mestsilos | | 7 | | |
| Hooibergen, voedersilos | | 15 | | |
| Erf- en terreinafscheidingen | | 2 | | |
| Informatiepanelen en schuilgelegenheden voor fietsers en wandelaars | | 2,5 | 30 | |
| Windturbines | | 15 | | |
| Opslagplaats voor vaste mest ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vaste mest opslag'; | | 1 | | |
| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen bouwvlak | | 3 | | |
| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten bouwvlak | | 2 | | |

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.



3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak voor het bouwen van gebouwen op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat:
 1. de overschrijding niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat het maximale oppervlak van het bouwvlak na overschrijding niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 2. de overschrijding aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
 3. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
 4. natuur- en landschapswaarden door de overschrijding niet onevenredig worden aangetast;
 5. is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op een Natura 2000-gebied;
 6. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing en landschapsversterking blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
 7. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- b. sublid 3.2.1 ten behoeve van het realiseren van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals mestplaten, mestsilo's, sleufsilo's en kuilvoeropslag buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de realisering van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde aantoonbaar noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
 3. natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
 4. is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op een Natura 2000-gebied;
 5. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. sublid 3.2.1 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken voor energievoorziening voor agrarische bedrijven met een oppervlakte, voor zover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale goothoogte van 3 m;
- d. sublid 3.2.3 sub a ten behoeve vergroten van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 12 m;
 2. de bouwhoogte van een ligboxenstal niet meer bedraagt dan 15 m;
 3. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
- e. sublid 3.2.3 sub a ten behoeve vergroten van de bouwhoogte van mestsilo's, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van mestsilo's niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
- f. sublid 3.2.3 sub a ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning tot 200 m², met dien verstande dat uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
- g. lid 3.1 sub k.1 ten behoeve van vervangende nieuwbouw voor nevenactiviteiten, met dien verstande dat:



1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de in 3.1 onder e toegestane oppervlakte voor nevenactiviteiten;
2. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

1. Het gebruik van gronden en gebouwen wordt aangemerkt als strijdig gebruik, als niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing is gerealiseerd of na realisatie onvoldoende in stand wordt gehouden conform het in bijlage 3 opgenomen erf- en landschappelijk inpassingsplan.
2. Om een goede verspreiding van geur te waarborgen moet de lucht van de drogers in bedrijfsgebouw 7 en 9 door een trickling filter (biologische luchtwasser) naar buiten worden geleid op een hoogte van 7,5 meter. Dit is toegestaan in afwijking met de overige regels ten aanzien van de bouwhoogte.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 3.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt, indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - openheid';
 5. het aanleggen van landschapselementen, indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - openheid';
 6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - openheid';
 7. het aanleggen, verbreden, halfverharderen (door middel van granulaat) en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrenge van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² ten behoeve van de aangrenzende bestemming;
 8. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 9. het aanbrenge van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
 1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
 2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
 3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
 4. indien de gronden zijn gelegen binnen het bouwvlak.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct,



hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen en is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op een Natura 2000-gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van mantelzorg in een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken dan wel voor het bouwen van een mantelzorgunit, onder de voorwaarden dat:
 1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. de totale oppervlakte ten behoeve van mantelzorg per bouwperceel niet meer dan 55 m² mag bedragen;
 3. het bebouwingspercentage op het bouwperceel maximaal 60% mag bedragen na realisatie van de mantelzorg;
 4. er maximaal sprake mag zijn van 1 bouwlaag;
 5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 6. een vrijstaande mantelzorgunit binnen een afstand van 10 m gerekend van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 7. in alle gevallen sprake is en blijft van afhankelijke woonruimte;
 8. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen, de omgevingsvergunning wordt ingetrokken en de situatie in en om de woning wordt teruggebracht in de oude staat (voor units), dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan.
- b. lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:
 1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijk maximum van 50 m²;
 2. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen 'Lijst aan huis verbonden bedrijven';
 3. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop -als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis verbonden bedrijf;
 4. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 5. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving;
 6. op eigen terrein moet worden geparkeerd door eigenaar/huurder en bezoekers;
- c. in lid 3.1 jo 3.4 sub b ten behoeve van het toestaan van:
 1. aan huis verbonden bedrijven welke niet zijn genoemd in de in bijlage 1 opgenomen 'Lijst aan huis verbonden bedrijven' of,
 2. aan huis verbonden bedrijven die worden genoemd in categorie 2 van de in bijlage 1 opgenomen 'Lijst aan huis verbonden bedrijven' mits deze naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven behorende tot categorie 1,mits geen onevenredige aantasting ontstaat van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:



1. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gelders natuur netwerk', 'overige zone - groene ontwikkelingszone' en 'natte - natuur';
 2. is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op een Natura 2000-gebied;
 3. het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25;
 4. kleinschalig kamperen enkel is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 5. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
 6. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot het hoofdgebouw niet meer is dan 100 m;
 7. de afstand tot de bestemmingsgrens van de nabijgelegen woningen niet minder dan 50 m bedraagt;
 8. Er vanuit landschappelijk oogpunt gezien voldoende ruimte zit tussen het kleinschalige kampeerterrein en omliggende functies;
 9. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
 10. kleinschalig kamperen geen belemmering oplevert voor de omliggende functies;
 11. sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd in bestaande gebouwen;
 12. indien het niet wenselijk is om sanitaire voorzieningen te realiseren in bestaande gebouwen een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de nieuwbouw van sanitaire voorzieningen, mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte van deze voorzieningen niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 3,5 m.
- e. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de nevenactiviteiten welke zijn genoemd in de in bijlage 2 opgenomen 'Indicatieve bedrijvenlijst', met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m² van de bestaande gebouwen per erf;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuur netwerk' zijn enkel de functies verblijfsrecreatie/toerisme en dagrecreatie/toerisme toegestaan;
 3. buitenopslag en -uitstalling niet is toegestaan;
 4. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
 5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 6. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de milieusituatie.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de vergroting van het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven niet meer dan 50% van het bouwvlak mag bedragen, mits de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet meer dan 2 ha bedraagt;
- b. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing en landschapsversterking blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
- c. er geen sprake is van een significante aantasting van bestaande natuurwaarden en er geen belemmeringen voor de gewenste samenhang worden gecreëerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- d. is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op een Natura 2000-gebied;
- e. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;



- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit.

3.7.2 Vervorming van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vervormen van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de vervorming niet mag leiden tot een vergroting van het bouwvlak;
- b. aangetoond is dat het vervormen van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. alle bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd dient te blijven;
- d. het verschuiven van de grens van het bouwvlak mag niet tot gevolg hebben dat voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning kan worden gebouwd;
- e. er geen sprake is van een significante aantasting van bestaande natuurwaarden en er geen belemmeringen voor de gewenste samenhang worden gecreëerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- f. is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op een Natura 2000-gebied;
- g. omliggende waarden door de vervorming van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- i. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt.

Artikel 4 Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden in de bodem.

4.2 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven (al dan niet ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk), verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en de bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

waarbij de vergunningplicht voor sub b. tot en met g. geldt voor werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 50 m².



Artikel 5 Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven (al dan niet ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk), verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en de bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

waarbij de vergunningplicht voor sub b. tot en met g. geldt voor werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 250 m².

Artikel 6 Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden in de bodem.

6.2 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven (al dan niet ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk), verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en de bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

waarbij de vergunningplicht voor sub b. tot en met g. geldt voor werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 1.000 m².



Artikel 7 Overige regels archeologie

7.1 Algemene bepalingen archeologie

Ten aanzien van de gronden met archeologische waarden en/of gronden met archeologische verwachtingswaarden als bedoeld in de artikelen 4 tot en met 4 van dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing:

- a. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in de artikelen 4.2, 5.2 en 6.2 dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van nader onderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Indien uit het in sub a. van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. Het overleggen van een rapport als bedoeld in sub a. van dit artikel is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, afdoende is vastgesteld. Het bepaalde in sub b. van dit artikel is van overeenkomstige toepassing in die situatie;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden;
- e. De in de artikelen 4.2, 5.2 en 6.2 opgenomen verboden gelden niet:
 1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en van kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het inwerkingtreden van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
 3. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
 4. indien op basis van nader onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 5. indien de werken of werkzaamheden betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- f. De omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 4.2, 5.2 en 6.2 kan slechts worden verleend voor zover het belang van het behoud van de archeologische waarden in de grond niet opweegt tegen het belang van de realisatie van het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- g. Voor zover het belang van de archeologische waarden als bedoeld in de artikelen 4.2, 5.2 en 6.2 zwaarder weegt dan het belang van realisatie van het project, kan de omgevingsvergunning slechts onder voorwaarden worden verleend.



3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwen langs wegen en water

- a. De gronden gelegen binnen de volgende afstanden:
1. rijkswegen tot 100 m uit de as van elke rijbaan;
 2. provinciale wegen tot 50 m uit de as van elke rijbaan;
 3. overige ontsluitingswegen tot 15 m uit de as van elke rijbaan;
 4. de spoorweg tot 30 m uit de buitenste spoorstaaf;
 5. de hoofdwatergangen tot 10 m uit de as van de waterloop, mits minimaal 4 m uit de insteek, met dien verstande dat voor 'de Slinge' een afstand geldt van 10 m uit de boveninsteek van de waterloop;

zijn tevens bestemd ten behoeve van het verkeers- en/of waterschapsbelang;

- b. Op de in sub a bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, toegestaan binnen de bouwvlakken van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Bedrijf - Nutsvoorziening', alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinomheiningen met een maximale bouwhoogte van 2 m; een en ander indien het uitzicht hierdoor niet wordt belemmerd;

Afwijken bij een omgevingsvergunning

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b voor wat betreft het oprichten van:
1. bebouwing, welke is toegestaan overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemming, tot maximaal de helft van de voorgeschreven afstand, in verband waarmee gehoord wordt het waterschap en/of de wegbeheerder;
 2. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten, verkeersborden brughoofden en seinpalen ten behoeve van het verkeers- en/of waterschapsbelang met een maximale bouwhoogte van 10 m;
 3. het plaatsen van reclameborden en informatiepanelen met een maximale bouwhoogte van 10 m;

mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en het verkeers- en/of waterschapsbelang

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

- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in sub a bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ophogen van gronden;
 2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
 3. het aanleggen van geluidswallen;
 4. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur;
- e. Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het water- en/of verkeersbelang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee de wegbeheerder en/of het waterschap wordt gehoord;



- f. Geen omgevingsvergunning is vereist voor:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende danwel aangevraagde vergunning.

8.2 Ondergronds bouwen

Kelders zijn toegestaan onder woningen en bijbehorende bouwwerken tot maximaal 3 meter onder het peil van de woning of het bijbehorende bouwwerk.

b. Voor zover niet anders bepaald, mogen kelders maximaal 1 meter uit de gevels worden gebouwd,

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of ten behoeve van prostitutiedoeleinden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van:

- a. het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut met een oppervlakte, voor zover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale goothoogte van 3 m, in verband waarmee bij het oprichten van bedoelde bouwwerken langs een weg, de kade of een waterloop, de wegbeheerder en/of het waterschap gehoord worden;
- b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bebouwingsgrenzen voor zover niet zijnde bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding;
- c. afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Deze afwijking geldt niet voor maten met betrekking tot:
 1. de inhoud van wooneenheden;
 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Functieverandering naar werken

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen om de functies die zijn genoemd in sub b te realiseren in de gebieden genoemd in sub c. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 1. vrijgekomen bebouwing welke, in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 1.16, aanwezig is op 27 april 2006 en niet voor de functies die zijn genoemd in sub b kan worden gebruikt dient te worden gesloopt, met dien verstande dat ten minste 50% van de vrijgekomen bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, dient te worden gesloopt;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van de bestemming 'Bedrijf' van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. indien sprake is van karakteristieke gebouwen en deze in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie, dan is tevens de oppervlakte toegestaan ter grootte van de omvang van deze gebouwen en is sloop niet noodzakelijk;



4. door hergebruik van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en gevoelige functies in de omliggende omgeving niet belemmerd;
 5. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
 6. functieverandering van vrijgekomen gebouwen welke, in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 1.16, aanwezig waren op 27 april 2006, mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
 7. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
 8. de bedrijfsfunctie(s) in de bestaande bedrijfsbebouwing welke, in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 1.16, aanwezig waren op 27 april 2006, dienen te worden uitgeoefend met dien verstande dat de oppervlakte en in de inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot;
 9. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven, autoverkooppunten, bouwbedrijven, vervoersbedrijven of zelfstandige horeca. Hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen;
 10. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt;
 11. buitenopslag is niet toegestaan;
 12. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ondersteunende detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen en streekeigen producten;
 13. de bedrijvigheid heeft een maximale hinderafstand van 50 m overeenkomstig de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering;
 14. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
 15. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
 16. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.
- b. De functies die gerealiseerd mogen worden zijn verblijfsrecreatie/toerisme, dagrecreatie/toerisme, zorg, opslag en de in [Bijlage 2 Indicatieve bedrijvenlijst](#) opgenomen functies. Indien functies naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met deze functies, zijn ook deze functies toegestaan.
- c. De navolgende tabel geeft de maximale omvang van de functie per gebied aan:

| | Verblijfsrecreatie/toerisme | Dagrecreatie/toerisme | Zorg | Opslag | Functies uit Indicatieve bedrijvenlijst |
|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|---|
| ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuur netwerk'; | 750 m ² | 750 m ² | 750 m ² | Niet toegestaan | Niet toegestaan |
| 'overige zone - groene ontwikkelingszone'; | 750 m ² | 750 m ² | 750 m ² | 750 m ² | 750 m ² |
| Bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - | 900 m ² | 900 m ² | 900 m ² | 750 m ² | 750 m ² |



| | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|
| Landschapswaarden' | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|

11.2 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel er geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering;
- b. de voormalige bedrijfswoning, en het daaraan aangebouwde voormalige bedrijfsgebouwe, mag worden gebruikt voor bewoning;
- c. het agrarische bouwvlak in zijn geheel komt te vervallen;
- d. splitsing van de voormalige boerderij in twee woningen uitsluitend is toegestaan wanneer de inhoud (exclusief bijbehorende bouwwerken) meer bedraagt dan 900 m³;
- e. bij zowel hergebruik van de bestaande gebouwen zoals bedoeld in sub f als vervangende nieuwbouw zoals bedoeld in sub g, dient 50% van de bestaande gebouwen welke, in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 1.16, aanwezig waren op 27 april 2006 en daaronder niet zijn begrepen de voormalige bedrijfswoningen met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, te worden gesloopt;
- f. bij hergebruik van de bestaande gebouwen welke, in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 1.16, aanwezig waren op 27 april 2006 en daaronder niet zijn begrepen de voormalige bedrijfswoningen met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, dient ten minste 600 m² aan gebouwen te worden gesloopt, met een reductie van de gebouwen - de bestaande woning met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en de her te gebruiken bebouwing niet meegerekend - van 100%;
- g. bij hergebruik het totale aantal wooneenheden na functieverandering niet meer mag bedragen dan 3, waarbij uitsluitend sprake mag zijn van vrijstaande woningen dan wel van een gebouw met niet meer dan 2 wooneenheden;
- h. bij vervangende nieuwbouw het totale aantal toe te voegen wooneenheden na functieverandering niet meer mag bedragen dan:
 1. 1, indien sprake is van de sloop van ten minste 1.000 m² aan gebouwen;
 2. 2, en wel in één gebouw, indien sprake is van de sloop van ten minste 1.500 m² aan gebouwen;
 3. 2, en wel vrijstaand, indien sprake is van de sloop van ten minste 2.500 m² aan gebouwen;
- i. bij toepassing van artikel 11.2 sub h niet de oppervlakte van de voormalige bedrijfswoningen met daarbij behorende bouwwerken bij de minimaal te slopen oppervlakte mag worden meegeteld;
- j. het totaal aantal wooneenheden op een perceel nooit meer mag bedragen dan 3;
- k. bij alle woningen 150 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- l. alle nieuwe woningen - de (herbouw van) de voormalige agrarische bedrijfswoningen daaronder niet begrepen - dienen te worden gerealiseerd als levensloopbestendige woning;
- m. uit een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing en landschapsversterking blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt; Indien geen woningen worden toegevoegd volstaat een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing;
- n. de wijziging mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- o. de wijziging geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft voor:
 1. de milieusituatie;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. de sociale veiligheid.
- p. het (wijzigings-)plan per saldo een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan het wijzigingsplan ter bevordering van de kwaliteit van de omgeving.



HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oostendorperdiek 19, 21 en 21a Groenlo..

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Lijst aan huis verbonden bedrijven

Bijlage 2 Indicatieve bedrijvenlijst

Bijlage 3 Erf- en landschappelijk inpassingsplan.

