

Bestemmingsplan

Buitengebied Lochem 2010

In **rood** zijn de aanvullingen naar aanleiding van het wijzigingsplan 'Lageweg 6 Lochem' weergegeven

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 24 Wonen	19
Artikel 32 Waarde – Archeologie 2	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 37 Antidubbeltelregel	28
Artikel 38 Algemene bouwregels	29
Artikel 39 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 40 Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 41 Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 42 Aanvullende werking bouwverordening	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 43 Overgangsrecht	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 van de gemeente Lochem.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41.
- De overige begrippen in alfabetische volgorde:
- 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- of uitbouw**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.6 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.
- 1.7 agrarisch bouwvlak:**
bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf, waaronder begrepen kassen, kuilvoerplaten, mestsilos en sleufsilos.
- 1.8 agrarische horeca:**
een functionerend agrarisch bedrijf waar gedurende de dagperiode te weten van 8.00 - 22.00 uur bedrijfsmatig drank en etenswaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.
- 1.9 agrarisch loonbedrijf:**
een bedrijf dat in opdracht werk verricht ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.10 akkerbouwbedrijf:

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de volle grond.

1.11 ambachtelijk bedrijf:

bedrijvigheid die voor een overwegend deel bestaat uit handwerk, het vervaardigen, bewerken, installeren of herstellen van goederen, die voornamelijk ter plaatse zijn vervaardigd ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.12 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.13 archeologisch onderzoek:

het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bedrijf-niet agrarisch:

inrichting voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten niet zijnde een agrarisch bedrijf zoals genoemd in 1.6.

1.17 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie en beheer dat in de recreatiewoningen, kampeerverblijven en/of kampeermiddelen daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein.

1.19 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.20 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep, dat in een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.21 bestaande aantal woningen:

het aantal woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van de woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen die zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning voor bouwen en in strijd met voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.22 bestaande (bedrijfs) bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.23 bestaande milieuvergunning:

de geldende milieuvergunning ten tijde van de inwerking treding van dit bestemmingsplan.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijenhouden:

het niet bedrijfsmatig houden van bijen voor bestuiving en honing.

1.27 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.

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 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.

1.33 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.34 caravan:

een mobiel kampeermiddel met een eigen as-wielstelsel waardoor het geschikt is om op eenvoudige wijze over de weg te kunnen worden vervoerd en dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

1.35 centrale recreatieve voorzieningen:

gebouwde recreatieve voorzieningen ten behoeve van de aanwezige recreatieve nachtverblijfeenheden en kampeermiddelen zoals de receptie, kantine, slechtweervoorziening, snackbar, campingwinkel, terrassen, sanitaire en beheervoorzieningen, zwembad, gebouwde speelvoorzieningen, geclusterde bergingen ten behoeve van recreatiewoningen of kampeerverblijven, overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.36 congrescentrum:

de bedrijfsmatige verhuur van zaalaccommodatie ten behoeve van congressen en seminars.

1.37 containerteelt

teelt in bakken of de teelt op een verharde (betonnen) ondergrond, waarbij sprake is van een gesloten watersysteem.

1.38 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.39 cursuscentrum:

een centrum met gebouwen en voorzieningen in hoofdzaak gericht op educatieve doeleinden, waarbij de eventuele horeca-activiteiten (nachtverblijf en maaltijden) en recreatieve activiteiten uitsluitend ten dienste van de educatieve doeleinden zijn toegestaan.

1.40 daghoreca:

een horecavoorziening, als bedoeld in categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten, binnen een functie waarvan de functie een andere is dan horeca, waar gedurende de dagperiode, te weten van 8.00 tot 22.00 uur, drank en etenswaren worden verstrekt.

1.41 dagrecreatie:

vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf mogelijk is.

1.42 detailhandel:

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

1.43 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair e.d..

1.44 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

1.45 ecologische hoofdstructuur:

een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbindingzones, met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, waarvan de kernkwaliteiten en omgevingscondities zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur', en waarvan de begrenzing is vastgelegd in de Streekplanherziening 'Herbegrenzing ecologische hoofdstructuur', bestaande uit de bestaande natuurgebieden (ehs-natuur), de gebieden waar de natuur is verweven met andere functies (ehs-verweving) en de verder te ontwikkelen ecologische verbindingzones (ehs-verbindingzones), en die in dit bestemmingsplan is vertaald in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' (verweving en verbindingzones), 'Bos' (bestaande natuurgebieden) en 'Natuur' (bestaande natuurgebieden).

1.46 etagestal:

stelvorm waarbij niet alleen de begane grond voor dierplaatsen wordt gebruikt, maar ook één of meer verdiepingen zijn ingericht voor dierplaatsen.

1.47 extensief recreatief medegebruik:

vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen.

1.48 gastinrichting:

een inrichting ten behoeve van de bedrijfsmatige verhuur van zaalaccommodatie ten behoeve van congressen en seminars, en/of een bedrijfsmatig geëxploiteerde inrichting waarbinnen ruimten worden verhuurd aan mensen die elders over een hoofdverblijf beschikken ten behoeve tijdelijk gebruik als recreatief en/of sociaal-medisch (nacht)verblijf, inclusief de daarbij behorende centrale voorzieningen zoals een restaurant, kleinschalige detailhandel, sport-, recreatie-, wellness- en revalidatiefaciliteiten, kantoorfaciliteiten en ondersteunende dienstverlening.

1.49 gebiedsgebonden bedrijf:

een bedrijf dat vanwege de aard van zijn bedrijfsvoering is aangewezen op de vestiging in het buitengebied, en dat gericht is op dienstverlening aan landbouw (agrarisch loonbedrijf), bosbouw, natuurbeheer, weg- en waterbouw of milieudienstverlening in dat buitengebied.

1.50 gebouw:

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

1.51 gemengd agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een grondgebonden en een niet-grondgebonden bedrijfstak.

1.52 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen.

1.53 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welke tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouwbedrijf, een grondgebonden veehouderij en een weidebouwbedrijf, met uitzondering van een intensieve kwekerij en glastuinbouwbedrijven.

1.54 grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het houden van dieren en voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond of van de mestafzet mogelijkheden van de grond, welke tot dat bedrijf behoort.

1.55 grondwaterbeschermingsgebied:

gebied rondom het waterwingebied, dat is aangewezen ter bescherming van het grondwater dat ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening wordt opgepompt en waar de verblijftijd van het grondwater tot aan de pompputten van het waterbedrijf, niet langer is dan 25 jaar.

1.56 hervestiging van een agrarisch bedrijf:

het opnieuw vestigen van een agrarisch bedrijf op een bestaande agrarisch bouwvlak.

1.57 hervestiging van een intensieve veehouderij:

het opnieuw vestigen van een intensieve veehouderij op een bestaand agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

1.58 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.59 hoofdverblijf:

het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

1.60 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

1.61 huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.62 intensieve kwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van boomteelt, fruitteelt, sierteelt en tuinbouw.

1.63 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of een deel van een agrarisch bedrijf waar ten minste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet Milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en pelsdieren, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen.

Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen, geiten of paarden, wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

1.64 kantoor:

het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden.

1.65 kartbaan:

een circuit dat bestemd is om met karts te racen.

1.66 kas:

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

1.67 kampeermiddelen:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan (met uitzondering van een stacaravan) dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, die blijkens hun inrichting bestemd zijn voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

1.68 kampeerterrein:

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

1.69 kampeerverblijf:

onderkomen, geen kampeermiddel zijnde, dat is samengesteld uit lichte materialen, binnen 24 uur demontabel is, geen vaste fundering vindt in de grond, en bedoeld is voor recreatief nachtverblijf, waaronder begrepen een stacaravan.

1.70 kamperen bij de boer:

terrein bij een agrarisch bedrijf waar gelegenheid wordt geboden tot recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober voor maximaal 90 personen op maximaal 30 kampeerplaatsen.

1.71 kinderboerderij:

dagrecreatieve voorziening waar boerderijdieren worden gehouden voor de educatie van kinderen, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen en ondersteunende horeca.

1.72 kleinschalige bedrijvigheid aan huis:

bedrijvigheid die is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 5, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, dan wel bedrijvigheid die niet in deze Staat is genoemd maar daarmee naar de aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen.

1.73 kleinschalige dagrecreatieve voorziening:

voorzieningen zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen en kanoën.

1.74 landschappelijke inpassing:

inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

1.75 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.76 lawaaisporten:

sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat zoals bijvoorbeeld motor- en autosport, karten, modelvoer- en vaartuigen.

1.77 maatschappelijke voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, uitvaart/begraafplaats en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

1.78 manege:

een bedrijf dat is gericht op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, en/of pony's, ondersteunende horeca (kantine en foyer e.d.), verenigingsaccommodatie, en het houden van wedstrijden en of andere evenementen.

1.79 mantelzorg:

een tijdelijke maar langer dan 3 maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.80 (mest)bassin:

een reservoir voor de opslag van dunne mest in de vorm van een foliebassin of mestsilo.

1.81 minicamping:

een terrein bij een woning waar gelegenheid wordt geboden tot recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober voor maximaal 90 personen op maximaal 30 kampeerplaatsen.

1.82 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna.

1.83 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat in overwegende mate gericht is op de teelt van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel. Onder niet-grondgebonden agrarische bedrijven worden voor de toepassing van dit plan in ieder geval begrepen intensieve veehouderijen (waaronder pelsdierhouderijen), glastuinbouwbedrijven, champignonkwekerijen, witloftrekkerijen, viskwekerijen en intensieve kwekerijen.

1.84 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.85 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een hoofdfunctie anders dan horeca, waar ten behoeve van deze hoofdfunctie(s) gedurende de dagperiode, te weten van 8.00 tot 22.00 uur, bedrijfsmatig drank en etenswaren worden verstrekt aan mensen die deelnemen aan een op deze hoofdfunctie georganiseerde activiteit.

1.86 omschakeling van een agrarisch bedrijf:

het omschakelen van een grondgebonden of een gemengd bedrijf in een niet-grondgebonden bedrijf.

1.87 paardenbak:

al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt.

1.88 paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf waar paarden worden gefokt en/of opgefokt, dat als hengstenhouderij in gebruik is, en/of waar paarden voor de melkproductie worden gehouden.

1.89 paardenhouderij:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden, en/of waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.

1.90 paardrij-activiteiten:

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.91 peil:

voor bouwwerken is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

1.92 pelsdierhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het (op)fokken en/of houden van pelsdieren ten behoeve van hun pels.

1.93 permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, kampeerverblijf of recreatiewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die in gevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van de bewoners in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Lochem, terwijl deze personen elders niet over een hoofdverblijf beschikken.

1.94 permanente teeltondersteunende voorzieningen:

een teeltondersteunende voorziening die langer dan 6 maanden per kalenderjaar aanwezig is op het bedrijf.

1.95 raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.96 recreatiewoning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf door één of meer personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, en dat niet bestemd is voor permanente bewoning.

1.97 regenkappen

overkapping zonder wanden ter bescherming van de oogst tegen hevige regenval en hagel en ter voorkoming van vogelvraatschade en schimmelvorming.

1.98 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.99 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.100 sleufsilos:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder.

1.101 stacaravan:

een caravan die het gehele jaar aanwezig is op een recreatieterrein en die blijkens zijn inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

1.102 standplaats:

een bestemmingsvlak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.103 teeltondersteunende voorzieningen:

constructies waarmee weersinvloeden worden gematigd en die met name worden gebruikt bij de vollegrondstuinbouw, boomteelt en fruit- en sierteelt. Daarnaast kunnen dergelijke voorzieningen worden opgericht ter bestrijding van ziekten en plagen, ter bevordering van de arbeidsomstandigheden, ter verbetering van de inzet van gewasbeschermingsmiddelen en om de productiekwaliteit te verbeteren.

1.104 terrein gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur:

een terrein is in de ecologische hoofdstructuur gesitueerd indien het bouwvlak waarbinnen deze bebouwing is gelegen, aan ten minste 3 zijden grenst aan de bestemmingen Agrarisch met Waarden, Bos en/of natuur, of aan de bestemming Verkeer die weer rechtstreeks grenst aan één van deze bestemmingen.

1.105 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

een teeltondersteunende voorziening die minder dan 6 maanden per kalenderjaar aanwezig is op het bedrijf.

1.106 trekkershut:

een onderkomen bestemd voor de verhuur aan wisselende (groepen van) recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, ten behoeve het houden van recreatief nachtverblijf.

1.107 vaste plaats:

plaats die blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, en daarvoor het gehele jaar mag worden gebruikt.

1.108 veldschuur:

een solitair gebouw voor agrarische doeleinden, dat buiten het agrarische bouwperceel op agrarische gronden is gesitueerd en geen relatie heeft met een ander hoofdgebouw.

1.109 vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

1.110 vollegronds tuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie overwegend plaatsvindt in de volle grond.

1.111 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde, en op de openbare weg georiënteerde zijde van een gebouw.

1.112 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt naar de zijdelingse perceelsgrenzen, zoveel mogelijk evenwijdig aan de openbare weg.

1.113 voorzijde bouwvlak:

de zijde van het agrarisch bouwvlak die naar de weg is gekeerd waarop het adres/huisnummer is gebaseerd.

1.114 watergangen:

oppervlaktewateren die dienen voor de afvoer, aanvoer of berging van water.

1.115 waterwingebied:

gebied dat is aangewezen ter bescherming van het grondwater dat ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening wordt opgepompt en waar de verblijftijd van het grondwater tot de pompputten van het waterbedrijf, niet langer is dan 1 jaar.

1.116 woning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

1.117 wooneenheid:

een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.118 winkel:

een gebouw, of een gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor detailhandel.

1.119 zorgboerderij:

een agrarisch bedrijf waar mensen met een zorg- of hulpvraag een passende dagbesteding vinden of meewerken op het agrarische bedrijf.

1.120 zorgtuin:

een tuin waar mensen met een zorg- of hulpvraag een passende dagbesteding vinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de afstand van een bijgebouw tot een ander gebouw, tot de bebouwingscontour of tot de zijdelingse perceelsgrens:** de kortste afstand van het bijgebouw tot het andere gebouw, de bebouwingscontour of de zijdelingse perceelsgrens;
- b. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. **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;
- f. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. **de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:** vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- h. **de hoogte van een windturbine:** vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd;
- b. **het peil in andere gevallen:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd;
- c. **ondergeschikte bouwdelen:** bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis volgens 24.4.1;
- c. al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking in Artikel 41;
- d. met de bijbehorende tuinen en erven;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding '**cultuur en ontspanning**', een galerie met beeldentuin in en bij de woning;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**dansschool**', een dansschool;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor in de woning;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**', het behoud van de karakteristieke molen;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', een kantoor zoals nader beschreven in 24.4.6;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**museum**', een museum;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**paardenhouderij**' een paardenhouderij;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**sport**', een sportschool;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-ambachtelijk bedrijf**', een ambachtelijk bedrijf is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca-theetuin**', een theetuin bij de woning;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk-de reube**', een logeershuis met sociale werkplaats;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie-minicamping**', een minicamping bij de woning zoals geregeld in 24.4.3;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**verblijfsrecreatie**' een recreatie-appartement in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw;
- r. ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**', een zorgboerderij in de bestaande bebouwing is toegestaan;

met dien verstande dat:

- s. ter plaatse van de aanduiding '**opslag**', uitsluitend opslag is toegestaan zoals nader beschreven in 24.4.4..

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

24.2.1 Algemeen:

- a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke verschijningsvorm van het type windmolen te worden behouden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – de reube' zijn gebouwen toegestaan in hun bestaande omvang en bestaande maatvoering.

24.2.2 Woning en bijgebouwen:

- a. de vergroting van de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan:

bestaande inhoud woning	Vergroting tot maximaal
kleiner dan 550 m ³	600 m ³
tussen 550 m ³ en 600 m ³	20%
tussen 600 m ³ en 750 m ³	15% tot een maximum van 750 m ³
groter dan 750 m ³	handhaven bestaande omvang

- b. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - melk' een woning in de voormalige melkfabriek toegestaan met een inhoud van 1.550 m³, waarbij de bestaande bouwhoogte en verschijningsvorm behouden moet blijven;
- d. de oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' horen bijgebouwen en woning bij elkaar;
- f. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter;
- g. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. wanneer de bestaande goot- en/of bouwhoogtes al hoger zijn, gelden deze bestaande hogere maten als maximum bij een uitbreiding of herbouw;
- i. *na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 24.5 gelden de volgende aanvullende regels;*
 - 1. *de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid;*
 - 2. *de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden vergroot;*
 - 3. *het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan.*

24.2.3 Situering woning en bijgebouwen:

- a. herbouw van een woning is mogelijk ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige woning, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd (behoudens een afwijking volgens Artikel 41 van deze regels) en met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. bij bestaande aaneen gebouwde woningen geldt voor herbouw volgens het bepaalde onder a, dat de woningen ook weer aaneen moeten worden terug gebouwd, en niet als vrijstaande woningen mogen worden herbouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fabnieuwbouw', is de bouw van nieuwe woningen toegestaan met inachtneming van het aangeduide maximum aantal wooneenheden;
- d. de afstand van een bijgebouw tot de woning mag niet meer dan 25 meter bedragen.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. De volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

Bouwwerken geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Verlichting	2 meter
Tuinmeubilair	3 meter
speeltoestellen	5 meter
1 roedige hooiberg	5 meter
Maximaal 1 vlaggenmast	8 meter
Hekwerken en andere terreinafscheidingen	1 meter, voor de voorgevel van het hoofdgebouw; 2 meter, elders binnen het bestemmingsvlak

- b. per hoofdgebouw is maximaal 75 m² voor zwembaden toegestaan;
- c. per hoofdgebouw is maximaal 600 m² voor tennisbanen toegestaan.

24.2.5 Expositieruimte en beeldentuin:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldentuin' is de bouw van een expositieruimte toegestaan met een oppervlakte van maximaal 250 m², een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van 150 m² bijgebouwen bij de woning voor het houden van vee, anders dan in de vorm van een agrarisch bedrijf en/of het onderhouden/beheren van het landschap, mits:

- a. bij het houden van vee ten minste 50 meter afstand wordt aangehouden tussen het desbetreffende bijgebouwen en een woning van derden.
- b. bij het onderhouden/beheren van landschap ten minste 1 hectare landschap in onderhoud/beheer is;

- c. het perceel landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het ter plaatse aanwezige landschapstype.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

24.4.1 Beroep- en kleinschalige bedrijvigheid aan huis:

Een woning met bijgebouwen mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mits:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m²;
- b. het beroep- of kleinschalige bedrijvigheid aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 5;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. per woning maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel is toegestaan van maximaal 0,50 m² of op de voor wonen aangewezen gronden in dezelfde omvang en met een hoogte van maximaal 1 meter;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt.

24.4.2 Bed&breakfast (b&b):

Een woning en/of een bijgebouw mogen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in een bed&breakfast, mits:

- a. alleen de woning of een bijgebouw voor de b&b worden gebruikt;
- b. er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de b&b;
- c. de b&b-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- d. de b&b niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- e. de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid ten behoeve van de b&b;
- f. de b&b niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

24.4.3 Minicamping:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-minicamping' is uitsluitend een minicamping toegestaan en gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor de minicamping dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande bijgebouwen waarvan maximaal 50 m² voor een minicamping mag worden aangewend;
- b. op een minicamping zijn maximaal 30 kampeermiddelen en 90 personen toegestaan, met uitzondering van stacaravans, en uitsluitend in het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober;

- c. buiten het kampeerseizoen mogen geen kampeermiddelen worden geplaatst of aanwezig zijn.

24.4.4 Opslag:

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is buitenopslag zonder overkapping toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter.

24.4.5 Sportschool:

Ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' mag maximaal 1.600 m² vloeroppervlakte voor een sportschool worden gebruikt.

24.4.6 Kantoor:

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag de woning voor kantoor worden gebruikt tot een maximale vloeroppervlakte van 1.000 m².

24.4.7 De Reube:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – de reube' mogen de gebouwen worden gebruikt voor een logeerhuis waar kinderen met een zorgvraag onder begeleiding kunnen logeren en voor een sociale werkplaats waar (jong)volwassenen met een zorg- of hulpvraag onder begeleiding kunnen werken aan onderhoud van landschap, boerderij en tuin en in het kader van het logeerhuis.

24.4.8 Landschappelijke inpassing Rosmaatsteeg 2 Harfsen:

De landschappelijke inpassing op het perceel van Rosmaatsteeg 2 te Harfsen, welke ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan 'Rosmaatsteeg 2 Harfsen' aanwezig was, dient in stand te worden gehouden.

24.4.9 Landschappelijke inpassing Lageweg 6 Lochem

De landschappelijke inpassing op het perceel van Lageweg 6 te Lochem, welke ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan 'Lageweg 6 Lochem' aanwezig was, dient in stand te worden gehouden.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;

- f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
- g. de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;
- i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

Artikel 32 Waarde - Archeologie - 2

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waaronder esdekken, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 2 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

32.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

32.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 32.3 te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 2 mede bestemde gronden.

32.2.2 Uitzonderingen

Het onder 32.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 40 centimeter;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 40 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken', waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. bebouwing op de overige terreinen met een hoge verwachtingswaarde waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m²;
- f. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 32.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de vergunning.

32.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

32.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

32.4 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden, met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken' of met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² op overige terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld.

32.4.2 Uitzonderingen

Het onder **32.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.

32.4.3 Toetsingscriteria

De aanlegvergunning wordt verleend, indien de in **32.4.1** bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

32.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

32.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 37 Antidubbelregel

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 38 Algemene bouwregels

38.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 38.2 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

38.2 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

Artikel 39 Algemene gebruiksregels

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. Het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
- d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
- e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, die niet tot de reguliere bedrijfsvoering behoren.

Artikel 40 Algemene aanduidingsregels

40.1 Reconstructiewetzones

Voor de reconstructiewetzones gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde daaromtrent in de bestemmingen Agrarisch in Artikel 3 en Agrarisch met waarden in Artikel 4;
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde daaromtrent in de bestemmingen Agrarisch in Artikel 3 en Agrarisch met waarden in Artikel 4;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde daaromtrent in de bestemmingen Agrarisch in Artikel 3 en Agrarisch met waarden in Artikel 4.

40.2 Landschapstypen

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

40.2.1 *Beleid en kernkwaliteiten:*

- a. Ter plaatse van de aanduiding '**beekdallandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen;
- b. Ter plaatse van de aanduiding '**bos- en landgoederenlandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding '**essenlandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken;
- d. Ter plaatse van de aanduiding '**kleinschalig kampenlandschap**', het kleinschalig kampenlandschap met kleinschalig landschap, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken;

- e. Ter plaatse van de aanduiding '**open broekgebied**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het open broekgebied met de volgende kernkwaliteiten: vlak en open landschap met een regelmatig verkavelingspatroon, sloten, rechte wegen en grote open ruimten met weinig beplanting in de vorm van kleine bouselementen en houtwallen;
- f. Ter plaatse van de aanduiding '**rivierenlandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het rivierenlandschap van het IJsseldal met de volgende kernkwaliteiten: openheid, natuurlijk karakter met nauwelijks bebouwing, afwisseling van hoge en lage delen, stroomruggen, stangen, zandgaten en wielen, zomer- en winterdijk;
- g. Ter plaatse van de aanduiding '**stuwwal**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van de stuwwal Lochem met de volgende kernkwaliteiten: het macroreliëf van de stuwwal, doorzichten, perceelrandbeplanting, de combinatie van bos op de oost- en westhelling en een krans van open essen en enken.

40.2.2 Toetsing:

In de desbetreffende bestemmingen is aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij wijziging van het bestemmingsplan aan het beleid onder 40.2.1 moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

40.3 Essen en enken

Ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken' is het beleid gericht op het open houden van de essen en enken en is in de bestemmingen Agrarisch in Artikel 3 en Agrarisch met waarden in Artikel 4 aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze.

40.4 Beschermingszone natte landnatuur

Ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur' is het beleid gericht op de instandhouding van natte natuur en is in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij de wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze.

40.5 Weidevogelgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied' is het beleid gericht op de instandhouding van het weidevogelgebieden en is in de bestemmingen Agrarisch in Artikel 3 en Agrarisch met waarden in Artikel 4 aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze.

40.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor het gebruik van grondwater voor de drinkwaterconsumptie.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' hebben de gronden mede een functie ten behoeve van het waterwingebied en is bij een functiewijzigingen uitsluitend een bestemming toegestaan die geen hoger grondwaterrisico met zich meebrengt dan de geldende bestemming.

40.7 Milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterwingebied' functioneren de gronden mede als waterwingebied en zijn bij functiewijzigingen uitsluitend bestemmingen ten behoeve van de waterwinning toegestaan.

Bij het gebruik van gronden en bouwwerken in het waterwingebied dient rekening te worden gehouden met het bepaalde daaromtrent in de Provinciale Milieuverordening.

40.8 Antennemast

Ter plaatse van de bouwaanduiding Antennemast is een antennemast toegestaan met een bouwhoogte van 40 meter, inclusief een eventuele antennedragers, en met bijbehorende bevestigingsconstructies, techniekkasten en hekwerken.

40.9 Vrijwaringszone-straalpad

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' is geen bebouwing toelaatbaar met een hoogte van meer dan 40 meter.

40.10 Vrijwaringszone-laagvliegroue straaljagers

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone laagvliegroue voor straaljagers' geldt een laagvliegroue voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan , overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

- a. de vestiging van een bedrijf die niet is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten of Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- b. de vestiging van een horecabedrijf die niet is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten, maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige horeca-activiteiten;
- c. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maatvoering, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven afmetingen;
- d. ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bestemmings- en/of bouwgrenzen worden overschreden met ten hoogste 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- f. voor de herbouw van een woning of bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits:
 1. de andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en/of milieuhygiënische kwaliteit binnen het bouwvlak;
 2. de bedrijfswoning zoveel mogelijk aan de voorzijde van het bouwperceel wordt gesitueerd, tenzij vanwege de cultuurhistorische erfinrichting een andere situering gewenst is;
- g. voor het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning voor inwoning/mantelzorg, mits:
 1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;
 2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;
 3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;
 4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één gezin;
- h. voor het bouwen van werken van beeldende kunst tot een hoogte van 15 meter.

Artikel 42 Aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Lochem 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:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- e. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening ten aanzien van vorenstaande onderwerpen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 43 Overgangsrecht

43.1 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 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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 overgangsregels van dat plan.

43.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
- e. Het bepaalde onder a t/m d is niet van toepassing voorzover uit de Richtlijnen 97/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van het ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaande gebruik.

43.3 Hardheidsclausule

Indien de toepassing van het overgangsrecht gebruik in 43.2 zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders aan de desbetreffende persoon of personen een niet overdraagbare afwijking verlenen van dat overgangsrecht, met het oog op de beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie.

De persoonsgebonden gedoogbeschikkingen die in het verleden aan permanente bewoners van recreatiewoningen zijn verleend, kunnen als een zodanige niet overdraagbare afwijking worden aangemerkt.