

COÖPERATIE LANDSCHAPSPLANNING

Gemeente Zevenaar

Regels Wijzigingsplan
Het Klooster 8

NL.IMRO.0299.WP00HKLOOSTER8-VA01

ir. B.J.J. Taken
b.taken@home.nl

Landschapsplanning Coöperatie U.A. • Kasteel Daelenbroeckstraat 60 • 6043 XR Roermond
www.landschapsplanning.nl • info@landschapsplanning.nl • KvK 62860682

Regels

Wijzigingsplan Het Klooster 8,
Angerlo, gemeente Zevenaar

Vastgesteld op 5 juli 2022

NL.IMRO.0299.WP00HKLOOSTER8-VA01

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels	3
2.	Bestemmingsregels	4
Artikel 3.	Agrarisch	4
Artikel 27.	Wonen 1	12
Artikel 33.	Waarde – Archeologie, hoge verwachting	16
3.	Algemene regels	17
4.	Overgangs- en slotregels	18
Bijlage. Erfinrichtingsplan/landschapsmaatregelen		

Voor zover in het volgende niet anders is aangegeven blijven de Regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord 2018 van kracht.

Hetzelfde geldt voor de vigerende parapluplannen Parkeren en Wonen.

1. Inleidende regels

Van toepassing blijven de inleidende regels van het Bestemmingsplan Buitengebied Noord 2018 met dien verstande dat onder 1.1 plan wordt verstaan het wijzigingsplan Het Klooster met identificatienummer NL.IMRO.0299.WP00HKLOOSTER8-OM01.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, een tuinbouwbedrijf daar onder begrepen;
- b. de uitoefening van een niet-grondgebonden bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij';
- c. paardenhouderij, paardenstalling, paardenpension;
- d. wormenkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wormenkwekerij toegestaan';
- e. de uitoefening van een agrarische hulpbedrijf;
- f. Bedrijfswoningen;
- g. Plattelandswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- h. kleinschalige nevenactiviteiten;
- i. kleinschalig kamperen, uitsluitend binnen of direct aansluitend op een agrarisch bouwvlak;
- j. extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- k. biovergistingsinstallaties;
- l. kleine solitaire windturbines;
- m. bestaande nutsvoorzieningen;
- n. het behoud en ontwikkeling van aanwezige landschappelijke waarden;
- o. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
- p. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingswegen voor percelen, wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair en watergangen;
- q. niet-agrarische activiteiten ten behoeve van een aanliggende bestemming, uitsluitend en voor zover deze op grond van de regels van dit plan zijn toegestaan.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Algemeen

- a. op of in de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken worden gebouwd, met uitzondering van de in artikel 3.2.4 genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2.2. Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. bouw van kassen is niet toegestaan;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van het huisvesten van dieren wordt slechts verleend, indien de aanvrager door middel van

een rapportage heeft aangetoond dat dit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied;

- c. afstand tot een plattelandswoning bedraagt minimaal 10 m;
- d. goothoogte maximaal 6 m;
- e. bouwhoogte maximaal 12 m;
- f. dakhelling minimaal 15° en maximaal 60°;
- g. binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één (1) bouwlaag ingericht worden voor het houden van dieren.

3.2.3. Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal één (1) bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak;
- b. voor bedrijfswoningen gelden de in artikel 43.2 genoemde regels;
- c. herbouw van een plattelandswoning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie.

3.2.4. Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

I Binnen het agrarisch bouwvlak:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. maximaal één kleine solitaire windturbine per agrarisch bouwvlak, waarbij de ashoogte maximaal 20 m bedraagt;
- c. bouwhoogte van een afgedekte mestlo maximaal 10 m;
- d. bouwhoogte van (voeder)silo's, niet zijnde sleufsilo's, mestlo's of hooibergen, maximaal 15 m;
- e. bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m;
- f. bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 6 m;
- g. voor paardenbakken gelden de in artikel 43.3 genoemde regels.

II Buiten het agrarisch bouwvlak:

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b zijn de volgende bouwwerken buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. afrasteringen ten behoeve van perceelsafscheidingen, met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. paardenbakken, waarbij de regels van artikel 43.3 van toepassing zijn;
- d. bestaande nutsvoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende (erf)ontsluitingswegen;
- f. wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 46.1, een omgevingsvergunning verlenen voor:

3.3.1. Goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen

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

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 8 m; voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2.2.

3.3.2. Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen c.q. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde;
- b. aantoonbaar een directe relatie met de grond en het grondgebruik;
- c. bouwhoogte van tunnels maximaal 0,5 m;
- d. bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 3 m;
- e. aaneengesloten oppervlakte van maximaal 5.000 m²;
- f. afstand tot andere percelen met teeltondersteunende voorzieningen minimaal 250 m.

3.3.3. Tweede bedrijfswoning

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

- a. er is sprake van noodzakelijk en intensief toezicht, waarbij nabijheid is vereist en dat slechts duurzaam door 2 volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht;
- b. werkzaamheden verricht in een agrarisch verwant bedrijf en/of nevenactiviteiten binnen de bedrijfsvoering, leiden nooit tot een tweede bedrijfswoning;
- c. de tweede bedrijfswoning wordt gesitueerd binnen of direct aansluitend op het bestaande agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. indien de woning buiten het bouwvlak wordt geplaatst, wordt de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak niet groter wordt dan 2,0 ha bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, of 1,0 ha bij een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - 2. de woning wordt niet achter de achtergevelrooilijn van bestaande bedrijfsbebouwing geplaatst;
 - 3. de achterste grens van het agrarisch bouwvlak ten opzichte van de openbare weg, niet wordt overschreden;
 - 4. de afstand tussen de (zij)gevel van de woning en de bestaande bebouwing niet meer bedraagt dan 15 m;
 - 5. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en het naburig agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 50 m;
- d. de woning wordt ontsloten via de bestaande uitweg(en) van het agrarisch bedrijf;
- e. voor de bedrijfswoning gelden de in artikel 43.2 genoemde regels.

3.3.4. Bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak

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

- a. op bouwvlak is niet voldoende ruimte aanwezig;
- b. het bouwvlak mag aan maximaal één (1) zijde overschreden worden;
- c. de overschrijding van het bouwvlak bedraagt maximaal 10 m, voor de tweede bedrijfswoning geldt de in artikel 3.3.3 genoemde afstand;
- d. het bouwvlak wordt met niet meer dan 250 m² overschreden;
- e. de afstand tot omliggende agrarische bouwvlakken wordt niet kleiner dan 50 m;
- f. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is na uitbreiding niet groter wordt dan 2,0 ha bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, of 1,0 ha bij een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2.2.

3.3.5. Grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak;
- b. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
- c. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
- d. de grondopstelling compact en geconcentreerd is vormgegeven.

3.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

3.4.1 Aantal bouwlagen

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

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - [nummer]' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage bij deze regels;
- b. Onder a genoemde voorwaardelijke verplichting is van toepassing op locaties:
 - Bandijk 33
 - Broekzijdestraat 1b
 - Doesburgseweg 22a
 - Kleine Veldstraat 7
 - Klooster 9
 - Kortslag 6
 - Oude Steeg 7
 - Pieriksestraat 2

3.4.3. Kleinschalig kamperen (mini-camping)

Voor een mini-camping gelden de volgende voorwaarden:

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

3.4.4. Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteiten zijn te scharen onder één of meerderer van de volgende activiteiten:
 1. verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten;
 2. horeca categorie 1, waarbij maximaal 50 m2 buitenruimte (terras);
 3. groepsaccommodatie voor maximaal 15 personen;
 4. tentoonstellingsruimte;
 5. bezoektuinen;
 6. fietsverhuur;
 7. dagbesteding voor zorgbehoevenden;
 8. activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten, natuur en/of landschap;
 9. stalling en langdurige opslag; brandgevaarlijke en milieugevaarlijke stoffen, afval of stoffen die geurhinder kunnen veroorzaken uitgesloten;
 10. bouw van carnavalswagens;
 11. geluidstudio, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geluidstudio toegestaan'
- b. oppervlakte maximaal 25% van de bebouwing, met een maximum 350 m2, waarbij:
 1. maximaal 50 m2 horeca;
 2. maximaal 100 m2 voor tentoonstellingsruimte, activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten of natuur en landschapsbeleving, verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten;
 3. maximaal 75 m2 voor een geluidstudio;
 4. opslag en stalling uitsluitend in bestaande bebouwing;
- c. geen buitenopslag of stalling van goederen;
- d. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

3.4.5. Biovergistingsinstallatie

Voor een biovergistingsinstallatie gelden de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf ter plaatse is in hoofdzaak de toeleverancier van grondstoffen en/of afnemer van het eindproduct;
- b. de capaciteit van de installatie bedraagt maximaal 36.000 ton per jaar.

3.4.6. Strijdig gebruik

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

- a. uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf op een agrarisch bouwvlak dat niet is voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij';
- b. het houden van dieren op een andere bouwlaag dan de begane grond;
- c. het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf;
- d. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een (bedrijfs)woning) buiten het agrarisch bouwvlak;
- e. het gebruik overeenkomstig de artikelen 3.1 of 3.4.3 indien de maatregelen voor landschappelijke inpassing niet zijn gerealiseerd en in stand gehouden;
- f. het gebruik overeenkomstig de artikel 3.1, 3.4.3, 3.4.4 of 45.1 indien niet voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand gehouden;
- g. verhuur van (horeca)ruimte ten behoeve van, al dan niet besloten, feesten of partijen;
- h. het gebruik van de bedrijfswoning als (burger)woning indien niet aan de verplichtingen genoemd in artikel 3.6.3 is voldaan.

3.5. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 3.1 of artikel 3.4.4, onder de voorwaarden genoemd in artikel 46.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning door derden (plattelandswoning) of een nevenactiviteit in de vorm van een hondenschool of dierenpension, onder de volgende voorwaarden:

3.5.1. Hondenschool, dierenpension

oppervlakte maximaal 25% van de bebouwing, met een maximum 350 m², waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 350 m²;

- a. gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak;
- b. de afstand tussen de trainingsvelden en -accommodatie en een woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- c. lichtmasten bij een trainingsveld zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. afstand tot de woning van derden minimaal 50 m;
 2. afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
 3. bouwhoogte maximaal 6 m;
 4. lichtbundels zijn middels afscherming gericht op het trainingsveld.

3.5.2. Plattelandswoning

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

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder de voorwaarden genoemd in artikel 47.1, het plan te wijzigen ten behoeve van vormverandering en/of vergroting van het agrarisch bouwvlak, het verwijderen van een aanduiding 'intensieve veehouderij', de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie of de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

3.6.1. Wijzigen of vergroten agrarisch bouwvlak

- a. de afstand tot omliggende agrarische bouwvlakken wordt niet kleiner dan 50 m;
- b. er is sprake van een van een logische en compacte vorm c.q. opzet van het agrarisch bouwvlak;
- c. voor een grondgebonden agrarisch bedrijf:
 1. oppervlakte van het agrarisch bouwvlak na vergroting niet meer bedraagt dan 2,0 ha;
 2. aantoonbaar sprake blijft van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. vergroting van het agrarisch bouwvlak bedraagt maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, waarbij oppervlakte van het agrarisch bouwvlak na vergroting niet meer bedraagt dan 1,0 ha;
2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - het Broek': oppervlakte van het agrarisch bouwvlak na vergroting niet meer bedraagt dan 1,0 ha.

3.6.2. Verwijderen van een aanduiding

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

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

3.6.3. Omschakeling van agrarisch bedrijf naar woonfunctie

- a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
- b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
- c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten moet worden gesloopt;
- d. ter plaatse van 'Overige zone - Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal afstand 300 m en tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m;
- e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
 1. een reductie van minimaal 50% van de bestaande bebouwingsoppervlakte; voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van minimaal 250 m² (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
 2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
 3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing minder dan 800 m² bedraagt;
 4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
 5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
 6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing;
- g. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- h. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien de bedrijfsbebouwing is gesloopt.

3.6.4. Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf

- a. detailhandel is niet toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel met een assortiment ten behoeve van de hoofdfunctie.

3.6.5. Wijzigen naar dagrecreatie

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied';
- b. dagrecreatie uitsluitend in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerde visvijver;
- c. de regels van artikel 44.5 zijn van toepassing.

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

3.7.1. Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen van (toegangs-)wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak.

3.7.2. Uitzondering vergunningplicht

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

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

3.7.3. Toelaatbaarheid

De in artikel 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. in het geval van een (erf)toegangsweg: indien reeds 2 erftoegangswegen aanwezig zijn;
- b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
- c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- of landschapswaarden onvoldoende geborgd worden.

Artikel 27. Wonen¹

27.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
wonen:

- a. een massagesalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- b. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen.

27.2. Bouwregels

27.2.1. Algemeen

Op of in de in 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

27.2.2. Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

maximaal 1 woning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal woonheden 2' maximaal 2 woningen in 1 gebouw zijn toegestaan;

- a. voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel 43.2 genoemde regels met de afwijking dat bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot maximaal 160 m².

27.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
- c. voor paardenbakken gelden de in artikel 43.3 genoemde regels;
- d. grondgebonden zonnepanelen en -collectoren zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen of -collectoren op bestaande dakvlakken te realiseren;
 2. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen of -collectoren op de dakvlakken, niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
 3. de grondopstelling compact en geconcentreerd is vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning; de kortste afstand tussen de woning en de zonnepanelen bedraagt niet meer dan 20 m;
 4. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 2 meter;
- e. bouwhoogte overige bouwwerken maximaal 3 m.

27.3. Specifieke gebruiksregels

27.3.1. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - [nummer]' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een wonen, indien de

landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage bij deze regels;

- b. Onder a genoemde voorwaardelijke verplichting is van toepassing op de locaties die in onderstaande tabel zijn opgenomen:

Ter plaatse van de aanduiding	Adres
specifieke vorm van groen-voorwaarde landschappelijke inpassing 1	Bandijk 75-77
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 2	Beekseweg 26
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 3	Hovestraat 12a-12b
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 4	Heilige huisjes 21-23
specifieke vorm van groen-voorwaarde landschappelijke inpassing 5	Leufenseweg 1
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 6	Oliemolen 4
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 7	Oliemolen 14
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 8	Pannerdenseweg 5a
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 9	Pannerdenseweg 14
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 10	Slenterweg 13
specifieke vorm van groen - voorwaarde landschappelijke inpassing 11	Zuiderlaan 55

27.3.2. Tentoonstellingsruimte

Voor het gebruik van de gronden, de woning en de bijbehorende bouwwerken voor een tentoonstellingsruimte gelden de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie blijft in stand, waarbij minimaal 75% van de woning in gebruik blijft ten behoeve van de woonfunctie;
- oppervlakte maximaal 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m² ;
- in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op;

- d. er wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein;
- e. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

27.3.3. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Het Klooster 8

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, met als voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van deze landschapsmaatregelen.

27.3.4. Afwijken van de voorwaardelijke verplichting - Landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 27.3.3 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

27.3.5. Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een bijbehorende bouwwerken voor de primaire woonfunctie en/of als zelfstandige woning, met uitzondering voor mantelzorg;
- b. woningsplitsing (splitsing in meer dan 1 zelfstandige woning);
- c. dubbele bewoning (het bewonen van een woning door meer dan 1 huishouden), tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, met uitzondering van inwoning ten behoeve mantelzorg.

27.4. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 27.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 46.1, een omgevingsvergunning verlenen voor ondergeschikte horeca en een mini-camping onder de volgende voorwaarden:

27.4.1. Ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend als nevenactiviteit uitgeoefend door (één van) de bewoner(s) van de woning;
- b. uitsluitend horeca categorie 1;
- c. oppervlakte (exclusief terras) maximaal 50 m²; met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m²;
- d. een kleinschalige terrasvoorziening wordt uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- e. oppervlakte maximaal 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m² bedraagt;

- f. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
- g. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. geen buitenopslag of stalling van goederen;
- i. geen verhuur van horecaruimte ten behoeve van feesten of partijen.

27.4.2. Kleinschalig kamperen (mini-camping)

Voor een mini-camping gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend als nevenactiviteit uitgeoefend door (één van) de bewoner(s) van de woning
- b. een mini-camping aansluitend op het bestemmingsvlak wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de mini-camping geheel of gedeeltelijk binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'wonen' en/of 'tuin' te realiseren;
 - 2. direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'wonen';
 - 3. uitsluitend binnen de bestemming 'agrarisch', met dien verstande dat een mini-camping ter plaatse van de aanduiding 'waardevol opengebied' niet is toegestaan;
 - 4. indien de mini-camping zich binnen een gebied met de aanduiding 'Waarde Natuur en landschap' bevindt, wordt aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten dan wel door het nemen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag;
 - 5. indien de mini-camping zich binnen een gebied met de aanduiding 'Waarde cultuurhistorie' bevindt, wordt aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden, dan wel door het nemen van mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag;
 - 6. voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel;
- c. buiten de contour van het plaatsgebonden risico externe veiligheid;
- d. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
- e. afstand tot een kampeerterrein minimaal 250 m;
- f. de oppervlakte van het kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha, met dien verstande dat de totale oppervlakte van het kampeerterrein bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- g. kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober op het terrein aanwezig zijn;
- h. voorzieningen (waar onder sanitaire voorzieningen en bergingen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- j. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de compenserende of mitigerende maatregelen respectievelijk landschappelijke inpassing.

Artikel 33. Archeologie hoge verwachting

33.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

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

33.2.1. Vergunningplicht

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

- a. bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m.

33.2.2. Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

33.2.3. Toelaatbaarheid

De in artikel 33.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. door uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden.

3. Algemene regels

Van toepassing blijven de algemene regels van het bestemmingsplan Buitengebied Noord 2018.

4. Overgangs- en slotregels

Van toepassing blijven de overgangs- en slotregels van het bestemmingsplan Buitengebied Noord 2018, waarbij de slotregel als volgt wordt aangepast.
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Het Klooster 8 van de Gemeente Zevenaar.